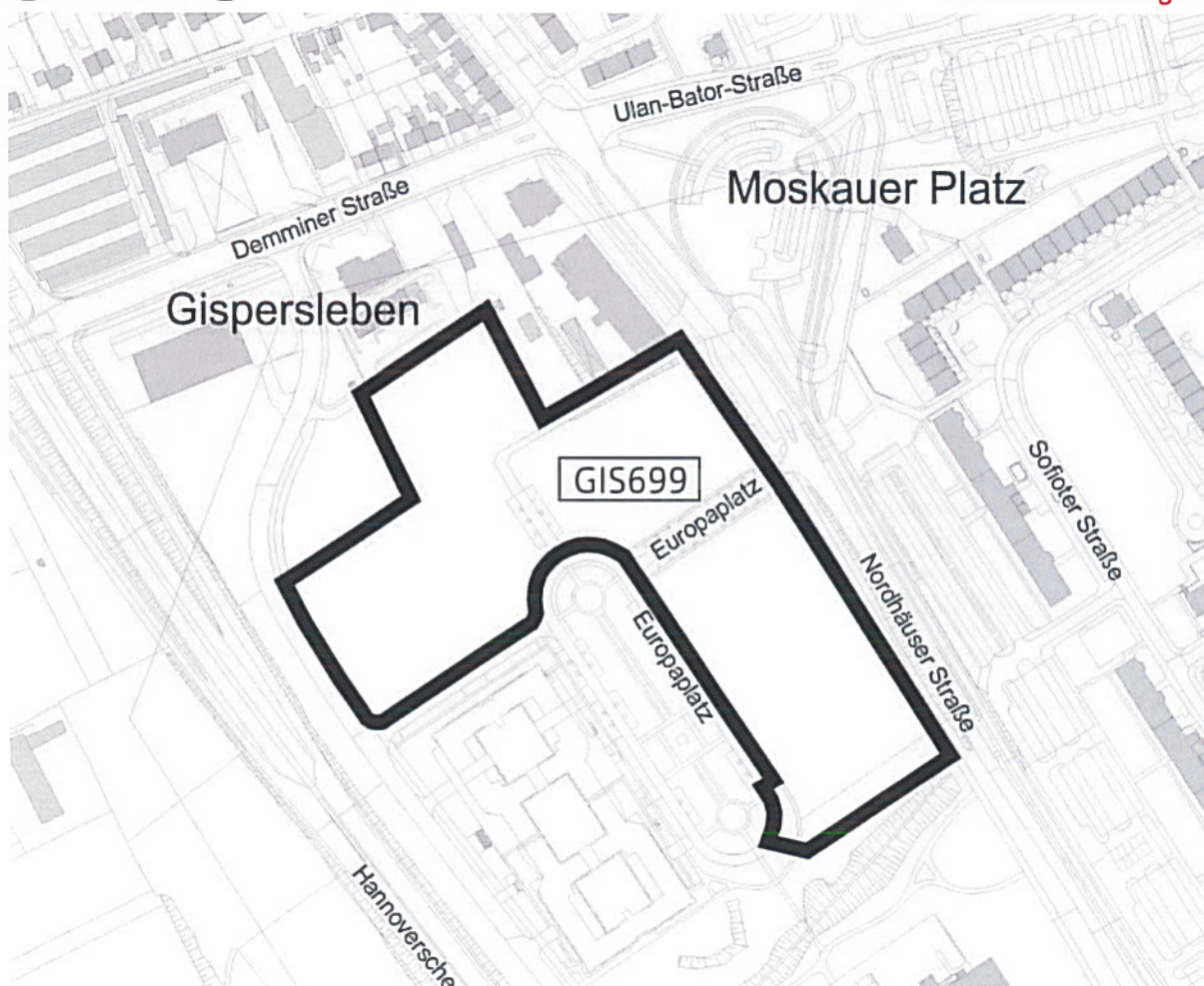


Vorhabenbezogener Bebauungsplan GIS699

"Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz"



Begründung



Impressum



Verfasser

Dr. Walther + Walther Freie Architekten und Stadtplaner
Storchmühlenweg 13
99089 Erfurt

In Zusammenarbeit mit

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum

03.01.2020

1.	Allgemeine Begründung	4
1.1	Planerfordernis	4
1.2	Verfahrensablauf	4
1.3	Geltungsbereich	10
1.4	Übergeordnete Planungen	10
1.5	Bestandsdarstellung	14
1.7	Planungsalternativen	19
1.8	Vorhaben- und Erschließungsplan	21
2.	Begründung der Festsetzungen	26
2.1	Art der baulichen Nutzung	26
2.2	Maß der baulichen Nutzung	29
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	31
2.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	32
2.5	Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	32
2.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	33
2.7	Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht	33
2.8	Gemeinschaftsanlagen	34
2.11	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	36
2.12	Energetik	37
3.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB	38
4.	Hinweise zum Planvollzug	40
5.	Erschließung des Plangebiets	41
6.	Flächenbilanz	42
7.	Folgekosten für die Gemeinde	43
8.	Anlagen	43

1. Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Durch einen Vorhabenträger ist geplant, auf mehreren Grundstücken zwischen Nordhäuser Straße und Europaplatz Geschosswohnungsbau zu errichten. Die Grundstücke befinden sich im rechtswirksamen Bebauungsplan GIK017 für das Gebiet zwischen Nordhäuser Straße, Demminer Straße, Hannoversche Straße (B4) und der Straße der Nationen mit integriertem Grünordnungsplan.

In einem ersten Bauabschnitt auf dem Baufeld GE 3 sollen 186 Wohnungen und später auf den nördlich angrenzenden Baufeldern GE 2 und GE 8 267 Wohnungen entstehen.

Für die Grundstücke GE 2 und GE 8 wurde ein Architektenwettbewerb vom Vorhabenträger ausgeschrieben. Der vom Preisgericht einstimmig vorgeschlagene Entwurf (Rang 1 nach der Überarbeitung) soll auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes umgesetzt werden.

Die nördlich angrenzende Fläche GE 5 wird in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen und in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) mit reduzierter Schallemission umgewandelt.

Die Flächen GE 3, GE 2 und GE 8 gehören einer privaten Institution, eine Zustimmung zur Überplanung liegt vor. Der Abschluss eines Erbbaupachtvertrages zwischen dem Vorhabenträger und dem Eigentümer ist in Vorbereitung. Die Fläche des GE 5 befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

In den Baufeldern GE 3, GE 2 und GE 8 im rechtswirksamen Bebauungsplan GIK017 sind Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Wohnbebauungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Damit ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens ohne ein Bebauungsplanverfahren nicht möglich. Der Vorhabenträger beantragte somit die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens.

Die Landeshauptstadt Erfurt verzeichnet seit 2006 eine positive Bevölkerungsentwicklung, die sich nach dem derzeitigen Stand der Bevölkerungsprognose fortsetzen wird.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Vorhaben geschaffen werden.

1.2 Verfahrensablauf

1.2.1 Gewähltes Planverfahren

Das Vorhaben wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a) BauGB durchgeführt. Die rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen sind gegeben.

1. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen.

Die Baufelder GE 3, GE 2 und GE 8 im rechtswirksamen Bebauungsplan GIK017 sind derzeit nicht aufgesiedelt, durch anliegende Medien voll erschlossen und liegen derzeit brach. Auf Grund des in der Landeshauptstadt Erfurt vorhandenen Flächenpotenzials für Gewerbebetriebe in für Gewerbeansiedlungen günstigeren Lagen ist nicht zu erwarten, dass diese Flächen baulich durch Gewerbebetriebe genutzt werden. Durch die Umwandlung in Wohnbauland können diese voll erschlossenen Flächen wieder nutzbar gemacht werden.

2. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m².

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 3,9 ha.

Die Größe der zukünftigen Baugrundstücke im WA beträgt insgesamt ca. 32.540 m². Es wird eine GRZ von maximal 0,5 festgesetzt. Die maximal zulässige Grundfläche beträgt somit in den beiden WA ca. 16.270,00 m².

Die Größe des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe beträgt ca. 4.537 m². Es wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die maximal zulässige Grundfläche beträgt somit im GEe 2.722,20 m². Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS699 können demnach maximal 18.992,20 m² Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO realisiert werden.

3. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem ThürUVPG unterliegen.

Im Bebauungsplan werden zwei Allgemeine Wohngebiete und ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Soweit kein konkretes UVP-pflichtiges Projekt mit dem Bebauungsplan vorbereitet wird, ist jedoch ein Anwendungshindernis nicht gegeben. Allein die bloße abstrakte Möglichkeit, dass durch Festsetzung eines Baugebietes in einer klassischen Angebotsplanung derartige Anlagen errichtet werden könnten, steht der Anwendung nicht entgegen.¹

4. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen nicht.

Nach bisherigem Erkenntnisstand kommen im Geltungsbereich 39 Vogelarten vor. Davon brüten 27 im Gebiet, 13 brüten am Rande bzw. nutzen das Plangebiet nur zur Nahrungssuche. Das bloße Vorkommen von Arten nach BArtSchV und Anhang IV der FFH im Geltungsbereich stellt jedoch kein entsprechendes Anwendungshindernis dar.²

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a) BauGB kommen folgende Abweichungen vom Normalverfahren zum Tragen:

1. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB wird abgesehen. Stattdessen wird nach § 13a) Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB jedoch ortsüblich bekannt gemacht, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie

¹ Schliepkorte Stemmler, Das BauGB und die UVP, S. 19, 2001
Uechtritz BauR 3/2007 S. 480

Schmidt-Eichstaedt BauR 7/2007 S. 1150

² so auch Rechtsauffassung des TMBV in der Stellungnahme vom 29.05.07 auf entsprechende Anfrage der Landeshauptstadt Erfurt

die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

2. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a) BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB wird abgesehen.
3. Es wird ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.
4. Auszugleichende Eingriffe in Natur und Landschaft treten per Gesetzesfiktion nach § 13 a) Abs. 4 BauGB nicht ein.

Zum Begriff der Innenentwicklung

"Nach § 13 Absatz 1 Satz 1 ist das "beschleunigte Verfahren" für Bebauungspläne der Innenentwicklung vorgesehen. Das Gesetz enthält hierzu eine Aufzählung von drei Anwendungsfällen, nämlich die

- "Wiedernutzbarmachung von Flächen",
- die "Nachverdichtung" sowie
- "andere Maßnahmen der Innentwicklung".

Ein Bebauungsplan mit diesen Gegenständen wird vom Gesetz als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" bezeichnet. Der Begriff "Innenentwicklung" wird dabei als städtebaufachlicher Begriff vorausgesetzt und gesetzlich nicht definiert.

Der RegE zum BauGB 2007 (BT-Drs. 16/2496) hebt in diesem Zusammenhang hervor, dass die heutige Stadtentwicklung die Orientierung der Siedlungsentwicklung auf die Städte und vorhandenen Orte, auf die Wiederherstellung und die Sicherung funktionsfähiger, urbaner Stadtzentren und -quartiere sowie die zügige Durchführung notwendiger Anpassungsmaßnahmen erfordere und dass hierzu insbesondere die Grundlagen dafür geschaffen werden sollen, damit Planungsverfahren der Innenentwicklung beschleunigt durchgeführt werden können. "Dem diene § 13a, indem er für Bebauungspläne der Innenentwicklung ein beschleunigtes Verfahren ermögliche."

Die im Gesetz genannten Beispiele der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer vergleichbarer Maßnahmen knüpfen im Übrigen an die Begriffsbestimmung in § 1 a Absatz 2 Satz 1 über die sog. Bodenschutzklausel an. Die Bodenschutzklausel wurde dort durch das EAG Bau 2004 dahingehend ergänzt bzw. konkretisiert, dass beim sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden "zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" sind (vgl. im Einzelnen zu § 1a Abs. 2). § 13a Abs. 1 Satz 1 wiederholt diese Begriffe wörtlich. § 13a soll damit dem zu hohen Verbrauch von neu ausgewiesenen Flächen entgegen wirken" (so *Battis* in Battis / Krautzberger / Löhr § 13a Rn. 3).

"Mit den Zielen einer Innenentwicklung sind insbesondere auch Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile gemeint; vgl. § 1 Absatz 6 Nr. 4" (vgl. eingehend zum Innentwicklungsbegriff und zur Bedeutung des § 1 Abs. 6 Nr. 4 *Söfker* in Krautzberger / Söfker Leitfaden Rn. 153).

Das Gesetz nennt in Abs. 1 Satz 1 Einzelfälle von möglichen Innenentwicklungen, nämlich die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung. Der Katalog ist durch den Verweis auf "sonstige Maßnahmen" offen formuliert, d.h. die Fälle der "Wiedernutzbarmachung" und der "Nachverdichtung" haben keinen abschließenden Charakter. Die (sonstigen) Maßnahmen der Innenentwicklung sind daher ein "Oberbegriff" für Bebauungspläne der Innenentwicklung.

"Andere Maßnahmen der Innenentwicklung" sind als Auffangtatbestand zu verstehen (so auch *von Nicolai*, KommunalPraxis special 2009, 6). "Maßnahmen der Innenentwicklung" ist an sich der Oberbegriff wie sich auch aus der Bezeichnung der Vorschrift des § 13a unmittelbar ergibt. Wegen der Wiederholung des Wortlauts des § 1a Abs. 2 ist dieser Aspekt eines Auffangtatbestandes (so auch *Gierke* in Kohlhammer-Komm., § 13a, Rn. 61) sprachlich ans Ende gerückt. "Andere Maßnahmen der Innenentwicklung" sind alle Maßnahmen der Innenentwicklung, soweit sie nicht als Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung zu beurteilen sind. Hierunter können z.B. fallen die Umnutzung vorhandener besiedelter Bereiche, die Anpassung solcher Bereiche an heutige Nutzungsanforderungen und die gezielte Schaffung von Baurechten an bestimmten Standorten innerhalb des Siedlungsbereichs.

Beispiel: Änderung der Nutzung im Bereich einer vormaligen öffentlichen Grünfläche in eine Bau- und Verkehrsfläche ist eine andere Maßnahme der Innenentwicklung i.S.d. § 13a Abs. 1 BauGB darstellen. Hierunter fallen insbesondere auch innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Flächen, die einer anderen Nutzungsart zugeführt werden sollen; hierfür kommen grundsätzlich auch Grünflächen in Betracht.

Auch die Änderung oder Beschränkung von Nutzungen oder die Umstrukturierung vorhandener Nutzungen oder vorhandener Bebauungspläne kann dazu rechnen (vgl. weiterhin *Gierke*, in: Kohlhammer-Komm., § 13a, Rn. 61 unter Hinweis auf § 9 Abs. 2a BauGB; *Spannowsky* in Berliner Komm. § 13a Rn. 17).

Was Bebauungsplanflächen betrifft, also Flächen im Sinne des § 30 Abs. 1 und 2 BauGB - Flächen im Geltungsbereich eines qualifizierten oder eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, ist grundsätzlich von der durch die kommunale Planung vorgenommenen Zuordnung zum Siedlungsbereich und damit dem Bereich der Innenentwicklung auszugehen (vgl. u.a. VG Berlin Urt. v. 15. 11. 2011 - 13 A 184.08, aaO vor Rn. 1; a.A. *Gierke* in Kohlhammer-Komm., § 13a, Rn. 35).

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung kann und wird nach Maßgabe der allgemeinen Bestimmungen (namentlich nach § 1 Abs. 5, 6 und 7) grundsätzliche **Änderungen gegenüber der bisherigen Nutzungen und Zweckbestimmung** eines Gebiets vornehmen, etwa z.B. die Umwidmung von Gewerbeflächen in Wohnflächen (wie im Bereich GIS699), und zwar unbeschadet, ob ihre baurechtliche Beurteilung vorher nach §§ 30 oder 34 vorzunehmen war. D.h. der Begriff des Innenentwicklungs-Bebauungsplans schränkt die Bebauungsplanung - im Rahmen der allgemeinen Bestimmungen - in keiner Weise in die Richtung ein, einer Fortentwicklung der bisherigen Nutzung zu dienen. Es gilt hier nichts anderes wie für eine sonstige Bebauungsplanung.

Das Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz" ist die geordnete städtebauliche Entwicklung durch Umwandlung bisheriger gewerblicher Baugebiete des Bebauungsplanes GIK017 sowie u.a. die Deckung des dringenden Wohnbedarfs auf Grund der seit 2006 bestehenden positiven Bevölkerungsentwicklung und die bevorzugte Heranziehung von bereits erschlossenen Flächen vor der Ausweisung neuer Bauflächen im bisherigen Außenbereich.

1.2.2 Verfahrensablauf

Das Bauvorhaben auf dem derzeitigen gewerblichen Grundstück GE 3 wurde mehrfach im Gestaltungsbeirat der Landeshauptstadt Erfurt vorgestellt.

Parallel hatte der Vorhabenträger dazu mit Schreiben vom 30.05.2017 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB für die Errichtung des Vorhabens "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz" in Erfurt auf dem Flurstück 228 der Flur 5, Gemarkung Gispersleben-Kiliani gestellt.

Der Antrag für das Vorhaben mit nachfolgenden Planungszielen wurde in der Sitzung des Stadtrates am 16.11.2017 beraten:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Wohnsiedlung mit Geschosswohnungsbau im Baufeld GE 3 des rechtswirksamen Bebauungsplans GIK017.
- Sicherung eines Anteils von 25 % altersgerechter bzw. Seniorenwohnungen.
- Sicherung eines Anteils von 20 % Sozialwohnungen.
- Sicherung der Erschließung, insbesondere der Absicherung der erforderlichen Stellplätze als Tiefgaragenstellplätze und tangierender Infrastrukturmaßnahmen zur Einbindung bzw. Anbindung an das Wohngebiet Moskauer Platz.
- Sicherung eines als Aufenthaltsraum für die Anwohner gestalteten Freiraumanteils.
- Bewältigung möglicher Konflikte hinsichtlich Immissions- und Artenschutz.
- Sicherung gestalterischer Grundprinzipien für Hauptgebäude, Nebenanlagen und Freiräume.

Mit Beschluss-Nr. 1277/17 hat der Stadtrat die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz" unter den im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 07.11.2017 vom Vorhabenträger angebotenen Rahmenbedingungen befürwortet:

- 25 % Wohnungsanteil für Senioren und behinderte Menschen
- 20 % Sozialwohnungsanteil
- Beteiligung von bis zu 100.000 Euro für eine zusätzlichen verkehrliche Fußgänger- und Radfahrerbindung (z.B. Zebrastreifen)
- Beteiligung am Kurzgutachten zur städtebaulichen Einordnung bis 2/3 der maximal 25.000 Euro
- Architekturwettbewerb für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die nördlich gelegenen Grundstücke
- Darüber hinaus soll die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,4 begrenzt werden.

Weiterhin wurde beschlossen, dass die Drucksache 1277/17 "vorhabenbezogener Bebauungsplan GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz" – Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Billigung Vorentwurf und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung" entsprechend angepasst und dem Stadtrat baldmöglichst wieder vorgelegt werden sollte.

Das geforderte städtebauliche Kurzgutachten (Rahmenplan) lag mit Datum März 2018 vor. Es wurde festgestellt, dass das neben der nachhaltigen Nutzung einer bereits erschlossenen Fläche für Wohnungsbau in einem neuen Wohnquartier durch das Vorhaben positive städtebaulich-architektonische Entwicklungen im Bereich des Wohnstandortes Moskauer Platz angeregt werden. Voraussetzungen dafür sind eine hohe architektonische Qualität der neuen Wohngebäude, die ein positives Image definieren und diesen Ort zu einem Anziehungspunkt werden lassen kann.

Das vorgeschlagene städtebauliche und baukörperliche Konzept der Studie für den Teilbereich des Plangebietes wurde für die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB in die Planzeichnung des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen.

Ein im Geltungsbereich gegenüber dem ursprünglichen Antrag aus dem Jahr 2017 geänderter Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens liegt mit Datum 04.06.2018 vor.

Dementsprechend hat der Stadtrat am 05.09.2018 mit Beschluss Nr. 1185/18 den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst sowie den Vorentwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz" mit Begründung hat im Zeitraum vom 08.10.2018 bis 09.11.2018 im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung Erfurt öffentlich ausgelegen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB, deren Aufgabenbereich berührt wird, sowie der innergemeindliche Abstimmung wurden keine Stellungnahmen vorgebracht sowie normative Hinderungsgründe aufgezeigt, die der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens entgegenstehen.

Zwischenzeitlich wurde von dem Vorhabenträger ein Architektur- und Realisierungswettbewerb nach RPW für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs (Flurstücke 224 und 225) für deren Bebauung durchgeführt.

Der Wettbewerb "Europakarree II" wurde durch den Vorhabenträger im Juni 2018 als Einladungswettbewerb gemäß RPW ausgelobt. Es wurden drei 2. Plätze vergeben. Die Preisträger bekamen den Auftrag, ihre Wettbewerbsbeiträge zu überarbeiten.

Mit der 2. Sitzung des Preisgerichts vom 16.11.2018 wurde dem Vorhabenträger empfohlen, das Büro "Henchion Reuter Architekten" Berlin mit der weiteren Planung des Vorhabens zu beauftragen. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt im Nordteil des Geltungsbereichs auf den Flurstücken 224 und 225 im Baugebiet WA 2 das überarbeitete Vorhaben als Ergebnis des Wettbewerbs dar.

Der Stadtrat hat am 10.04.2019 mit Beschluss Nr. 0149/19 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Zwischenabwägung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Stellungnahmen beschlossen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 27.05.2019 bis 28.06.2019 öffentlich ausgelegen.

Auf Grund geringfügiger Änderungen des Entwurfes des Bebauungsplanes wurde gemäß §4a Abs. 3 Satz 4 BauGB mit Schreiben vom 10.12.2019 des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadtverwaltung Erfurt eine erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit zum demgemäß geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, deren Aufgabenbereich berührt wird, sowie der innergemeindliche Abstimmung und auch der Betroffenenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht sowie normative Hinderungsgründe aufgezeigt, die dem Abschluss des Bebauungsplanverfahrens entgegenstehen.

1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz" wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten: durch die südöstliche Grenzen der Flurstücke 640/6, 641/1, die südwestliche Grenze des Flurstücks 641/1, die südöstliche Grenze des Flurstücks 643/9 der Flur 7, Gemarkung Gispersleben-Kiliani sowie die nordöstliche und südöstliche Grenze des Flurstücks 221 der Flur 5, Gemarkung Gispersleben-Kiliani
- im Nordosten: durch die südwestliche Grenze des Flurstücks 227, einer Linie zwischen dem nordwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 227 und dem südwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 226 und durch die südwestliche Grenze des Flurstücks 226 der Flur 5, Gemarkung Gispersleben-Kiliani
- im Südwesten: durch die nordöstliche Grenze des Flurstücks 222 (Dubliner Straße) bis zum nordwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 229 (Straße Europaplatz), die südöstliche Grenze des Flurstücks 229 bis zum Schnittpunkt der Verlängerung der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 229 mit der südöstlichen Grenze des Flurstücks 225 sowie der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 229 der Flur 5, Gemarkung Gispersleben-Kiliani
- im Südosten: durch die nordwestliche Grenze des Flurstücks 233 der Flur 5, Gemarkung Gispersleben-Kiliani

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,8 ha.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 228, 225, 224 und 229 teilweise (Straßenverkehrsfläche Europlatz) der Flur 5, Gemarkung Gispersleben-Kiliani sowie das Flurstück 643/10 der Flur 7, Gemarkung Gispersleben-Kiliani.

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan relevanten Planungsinstrumente der Raumordnung sind das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) und der Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT).

Gemäß den Leitvorstellungen des Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2025 zum Wohnen und zur wohnortnahen Infrastruktur sollen bei der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum die Aspekte des demografischen Wandels, des Umwelt- und Klimaschutzes sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen maßgeblich einbezogen werden.

Die Optimierung des Wohnraumangebots soll unter Berücksichtigung des stadtentwicklungspolitischen Ziels des urbanen, flächensparenden Bauens und Wohnens angestrebt werden. Dazu soll insbesondere die Förderung in den Bereichen Mietwohnraum, selbst genutztes Eigentum und Wohnraummodernisierung sichergestellt werden.

Gemäß Grundsatz 2.5.1 LEP soll in allen Landesteilen eine ausreichende und angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gesichert werden. Der Wohnraum soll insbesondere für die Bedürfnisse einer weniger mobilen, älteren und vielfältigeren Gesellschaft mit einer sinkenden Anzahl von Haushalten weiterentwickelt werden. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die die Wohnraumversorgung beeinträchtigen, sollen vermieden werden.

Gemäß den Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung 2.4.1 G und 2.4.2 G des LEP soll diese sich in Thüringen am Prinzip "Innen- vor Außenentwicklung" orientieren. Die Flächeninanspruchnahme soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip "Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme" folgen.

Gemäß vorliegendem Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT), in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011, 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."

Diesen Forderungen kommt der vorhabenbezogene Bebauungsplan GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz" durch die Neuordnung und Revitalisierung nicht aufgesiedelter Flächen im rechtswirksamen Bebauungsplan GIK017 und brachliegender voll erschlossener innerstädtischer Flächen in vollem Umfang nach.

Das Wohnraumangebot im Plangebiet wurde unter Berücksichtigung des stadtentwicklungspolitischen Ziels des urbanen, flächensparenden Bauens und Wohnens entwickelt. Mit dem geplanten Wohnungsmix wird die Bereitstellung von Wohnungen in den Bereichen Mietwohnraum mit einem abgestimmten Anteil von Sozialwohnungen und selbst genutztes Eigentum sichergestellt.

Das Vorhaben steht damit den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt, veröffentlicht im Amtsblatt 11/2006 vom 27.05.2006; neu bekannt gemacht im Amtsblatt 12/2017 vom 14.07.2017 und zuletzt geändert durch die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 15, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 17/2019 vom 21.09.2019.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Entwurf des Bebauungsplanes weicht mit seinen Planungszielen zur Wohnnutzung von den

Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ab.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert. Der Aufstellungsbeschluss sowie die Billigung des Entwurfes und öffentliche Auslegung der FNP-Änderung Nr. 40 für den Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße / Europaplatz" wurde vom Stadtrat beschlossen (Beschluss Nr. 0158/19 vom 10.04.2019).

1.4.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK)

Das ISEK Erfurt 2030 wurde für die Bewältigung der Zukunftsaufgaben in einem ämterübergreifenden Erarbeitungs- und Abstimmungsprozess durch die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Erfurt erarbeitet. Es wurde am 17.10.2018 durch den Stadtrat bestätigt.

Das ISEK Erfurt 2030 wird gemäß § 1 Abs. 6. Nr. 11 BauGB im vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz" als Ergebnis eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes berücksichtigt.

Das ISEK Erfurt 2030 gibt als langfristiges, informell angelegtes Planungsinstrument die Leitziele für die Gesamtstadt und ihre räumliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung vor. Bestandteil des ISEK Erfurt 2030 ist eine Aktualisierung der Wohnungsbedarfsprognose, welche ab sofort zu beachten ist.

Im Kapitel 2 des ISEK Erfurt 2030 werden die veränderten Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung benannt:

- In Karte 2 "Wohnstandorte" wird der Bereich des o.g. Bebauungsplanes als "Wohnungsbaureserven und Projekte" sowie als Wohnungsbauschwerpunkt "4 Europaplatz" dargestellt.
- Haushaltsprognose: Die Grundlagen der Haushaltsprognose bilden die von der Stadt Erfurt ermittelten Haushaltszahlen nach dem Haushaltsgenerierungsverfahren (HHGen) der letzten Jahre und die aktuelle Bevölkerungsprognose^[1] der Stadt Erfurt bis 2040. Für den Prognosezeitraum von 2017 bis 2030 wird je nach Variante ein Anstieg um 8.380 auf rund 120.700 Haushalte, wahrscheinlicher jedoch um 12.600 auf rund 125.080 Haushalte im Jahr 2030 erwartet. 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 Haushaltsgößenstruktur und zu einer Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße führen werden.
- Wohnungsbedarfsprognose: Ausgangspunkt der Wohnungsbedarfsprognose bilden die Ergebnisse der Haushaltsprognose. In der Summe besteht ein zusätzlicher Wohnungsbedarf für den Zeitraum von 2017 bis 2030 je nach Variante von 8.730 bis 13.000 Wohnungen, dies entspricht im Durchschnitt 624 bis 925 Wohnungen pro Jahr. Davon beträgt die Spanne der potenziellen Neubautätigkeit in Ein- und Zweifamilienhäusern 2.155 bis 3.430 Wohnungen von 2017 bis 2030. Im Geschosswohnungsbau werden im Ergebnis der Haushaltsprognose in demselben Zeitraum insgesamt 5.850 bis 10.120 Wohnungen benötigt. Mit durchschnittlich 420 bis 720 Wohnungen pro Jahr fällt der zukünftige Bedarf deutlich höher aus als die bisherige Bauaktivität. Wie im Punkt "Haushaltsprognose" erläutert, ist ein Wohnungsbedarf bis 2030 entsprechend der jeweils oberen Varianten für den Ein- und Zweifamilienhaus- sowie den Geschosswohnungsbau wahrscheinlicher.

^[1] Landeshauptstadt Erfurt, Kommunalstatistische Hefte, Heft 93, Ausgabe 11/2015

Diese Wohnungen bzw. das dafür notwendige Bauland sollen zeitgerecht bereitgestellt werden, um eine Verknappung von Wohnraum, prekäre Wohnverhältnisse und den resultierenden zusätzlichen Preisanstieg zu verhindern. Eine Verknappung von Wohnraum hält weder Zuwanderung ab, noch dass sie Folgelasten für die Stadt reduziert, sondern sie verstärkt nur den Druck auf dem Wohnungsmarkt zu Lasten der schwächsten Marktteilnehmer.

Zusätzlich wird ausgeführt, dass einer weiteren Verschärfung der schon deutlich erkennbaren Segregationserscheinungen im Stadtgebiet entschieden entgegengewirkt werden muss, da soziale Durchmischung den gesellschaftlichen Zusammenhalt verstärkt. Betrachtet werden sollten dabei insbesondere die Randbereiche der Großwohnsiedlungen, die mit benachbarten Bereichen vernetzt werden sollten.

Mit der Städtebaulichen Konzeptstudie vom März 2018 wurde nachgewiesen, dass diese Vernetzung des Plangebiets mit der östlich gelegenen Großwohnsiedlung Moskauer Platz möglich und sinnvoll ist. Zudem soll mit dem Vorhaben ein 25 %iger Anteil an altersgerechten und barrierefreien Wohnungen sowie ein 20 %iger Anteil an Sozialwohnungen realisiert werden. Es sind nach derzeitigem Planungsstand insgesamt 453 Wohnungen geplant, davon 143 Mietwohnungen, 95 Sozialwohnungen und 215 Eigentumswohnungen.

Das ISEK Erfurt 2030 unterscheidet im Räumlichen Leitbild Wohnen und Städtebau in der Ausweisung von Wohnsuchräumen und Wohnungsbauschwerpunkten.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz" wurde im Rahmen der Bearbeitung des ISEK Erfurt 2030 bereits im Vorfeld der Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS699 auf Grund seiner Lage im Stadtgebiet und sehr guten Anbindung an den ÖPNV und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in der Großwohnsiedlung Moskauer Platz als ohne Zweifel geeigneter Standort für den Geschosswohnungsbau im Kapitel 5 "Strategie, Konzeptbausteine" aufgenommen. In der Karte 21 "Räumliches Leitbild und Städtebau" wird der Bereich des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz" als Wohnungsbauschwerpunkt "4 Europaplatz" dargestellt.

Weiterhin wird im Kapitel 5 "Strategie, Konzeptbausteine" unter dem Themenschwerpunkt Strategische Projekte, Wohnen und Städtebau unter P 6 der "Stetige Neuaufbau eines Bestands an gefördertem sozialen Wohnungsbau im ganzen Stadtgebiet" aufgelistet.

1.4.4. Auswirkungen des Vorhabens auf das umliegende Netz der sozialen Infrastruktur

Das Bebauungsgebiet "Wohnanlage Nordhäuser Straße/ Europaplatz" befindet sich im Schuleinzugsbereich folgender Schulen:

- "Grundschule an der Geraaue" (staatliche Grundschule 28), Bukarester Straße 4
- "Regelschule an der Geraaue" (staatliche Regelschule 23), Bukarester Straße 3

Wird der Berechnung der Anzahl der Kinder des zukünftigen Wohngebietes (max. 453 Wohneinheiten) das Haushaltsgenerierungsverfahren der Abteilung Statistik und Wahlen (HHGen; Stand 31.12.2015) zugrunde gelegt, ergibt sich nachfolgende Anzahl von Kindern, die zukünftig in der Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz leben werden:

Gesamtanzahl: insgesamt: ca. 135

darunter im Alter von

- 0 - 5 Jahren: 48
- 6 - 10 Jahren: 36
- 11 - 18 Jahren: 51

Allerdings lassen sich aus städtebaulicher Sicht bzw. nach Aussage des Vorhabenträgers derzeit keine Rückschlüsse auf die zukünftigen Nutzer der Wohnanlage und deren familiäre Verhältnisse ziehen.

Im Geltungsbereich des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz" sollen insgesamt ca. 453 Wohnungen errichtet werden, davon ca. 91 als seniorengerechte Wohnungen.

Die Wohnungen sollen unter der Voraussetzung, dass der Baubeginn im 1. Quartal 2020 erfolgen kann, in 8 bis 10 Bauabschnitten bis Ende 2026 errichtet werden. Bei ca. 18 Monaten Bauzeit pro Bauabschnitt kann der 1. Bauabschnitt im Jahr 2021 fertig gestellt werden, der letzte dann im Jahr 2026. Das bedeutet, dass bei 6 Jahren mit Wohnungsfertigstellungen durchschnittlich 75 Wohnungen pro Jahr realisiert werden und damit zeitlich gestreckt bzw. versetzt mit dem Besuch der Kinder in Kindergärten und Schulen gerechnet werden kann.

Unabhängig davon befindet sich das Plangebiet ca. 100 m entfernt von der Straßenbahnhaltestelle. In Anbetracht der unterschiedlichen Schulträger bzw. der freien Träger von Kindertagesstätten in der Stadt Erfurt sind keine Prognosen für eine ausschließliche Beschulung in der zuständigen Grundschule oder der Regelschule oder der angrenzenden Kindereinrichtungen möglich.

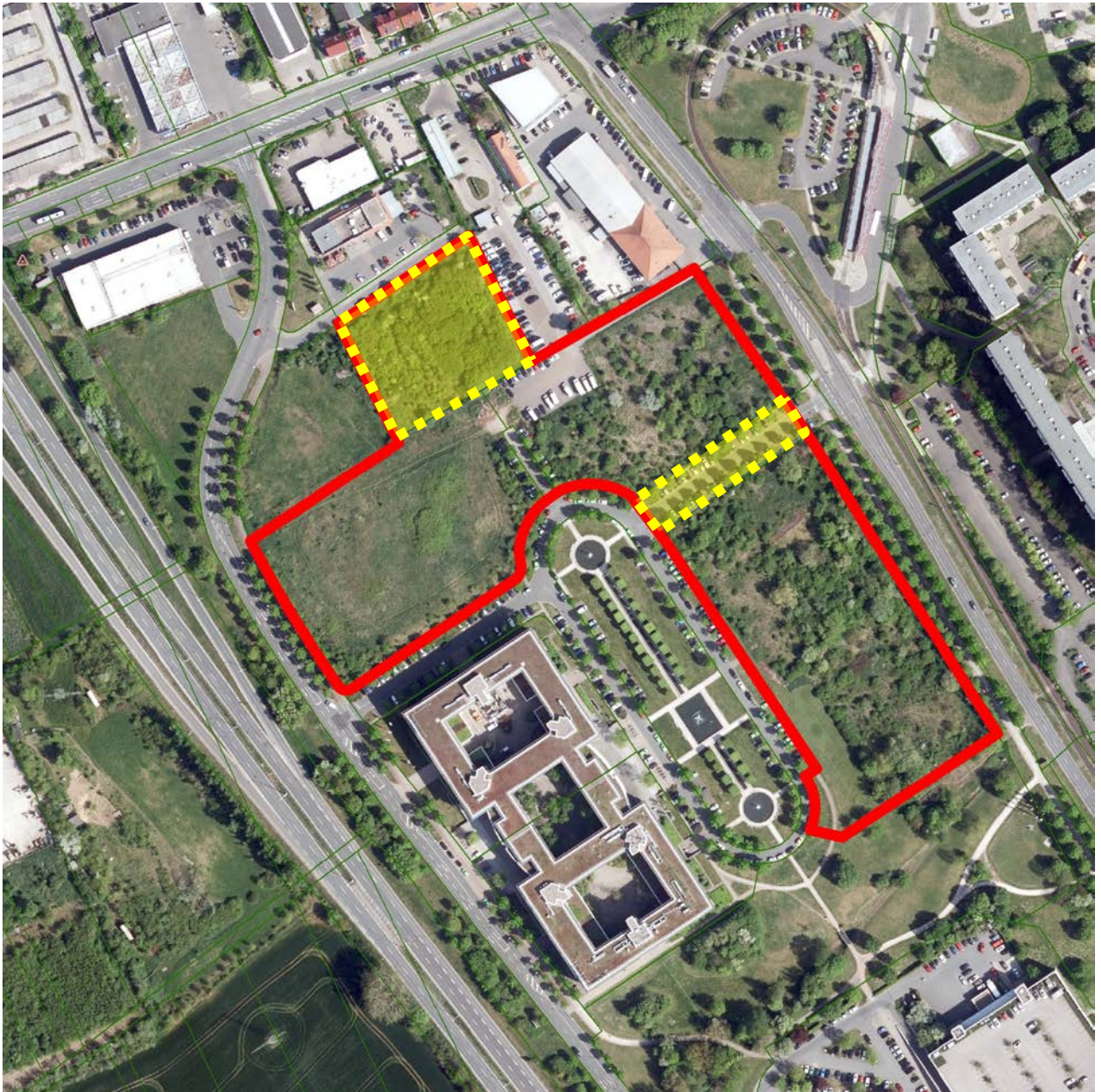
1.5 Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage und Größe des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz" befindet sich im Norden der Stadt Erfurt nördlich des Thüringenparks auf einer bisher nicht aufgesiedelten Fläche im rechtswirksamen Bebauungsplan GIK017 zwischen Nordhäuser Straße und dem Europaplatz.

Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB können einzelne Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Dies betrifft zum einen die nördlich des Wohnbauvorhabens befindliche Gewerbefläche (Flurstück 643/10 der Flur 7, Gemarkung Gispersleben-Kiliani) sowie eine Straßenfläche, die sich zwischen dem nördlichen Wohnbauvorhaben und dem südlichen Wohnbauvorhaben befindet.

Weitere Erläuterungen siehe Punkt 1.8 Vorhaben- und Erschließungsplan.



ungefähre Lage des Geltungsbereiches (Luftbild: Stadt Erfurt)

Das Gelände auf dem Flurstück 228 der Flur 5, Gemarkung Gispersleben-Kiliani im Süden steigt von der Südostgrenze bis zur Nordwestgrenze um ca. 3 m, von der Nordostgrenze zur Südwestgrenze um ca. 2 m an. Die Flurstücke 224 und 225 im nördlichen Teil, für deren Bebauung der Architekturwettbewerb ausgelobt wurde, steigen im westlichen Teil um ca. 1 m von Süd nach Nord an. Das Niveau im östlichen Teil ist von Süd nach Nord annähernd auf gleicher Höhe. Das nördlich daran angrenzende Flurstück 643/10 der Flur 7, Gemarkung Gispersleben-Kiliani fällt von Süd nach Nord um ca. 3,0 m, sowie von West nach Ost um ca. 1,5 m.

Das Plangebiet erstreckt sich im Bereich des Flurstücks 228 mit einer mittleren Breite von ca. 83 m in Ost-West-Richtung zwischen Nordhäuser Straße und dem Europaplatz und einer Länge von ca. 165 m in Nord-Süd-Richtung zwischen der Zufahrtsstraße zum Europaplatz und der Grünfläche nördlich des Thüringenparks. Im nördlichen Bereich (Flurstück 224 und 225) weist das Plangebiet eine mittlere Breite von 250 m in Ost-West-Richtung und 80 m in Nord-Süd-Richtung

auf. Das Flurstück 643/10 hat eine mittlere Breite von ca. 73 m in Ost-West-Richtung und einer Länge von ca. 62 m in Nord-Süd-Richtung.

Die Größe des gesamten Plangebietes beträgt ca. 3,8 ha.

1.5.2 Eigentumsverhältnisse

Bis auf die Teilfläche des Flurstücks 229 der Flur 5, Gemarkung Gispersleben-Kiliani (Straßenflurstück der Straße Europaplatz) befinden sich alle Flurstücke im privaten Eigentum. Die für das Vorhaben erforderlichen Flurstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers bzw. er ist über einen Erbpachtvertrag Verfügungsberechtigt.

1.5.3 Gebäudebestand und aktuelle Nutzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz" befinden sich derzeit keinerlei baulichen Anlagen oder sonstigen Nutzungen. Die Flächen der Baugebiete GE 3, GE 2 und GE 8 im rechtswirksamen Bebauungsplan GIK017 sind nicht aufgesiedelte Baufläche und stellen durch Selbstaussaat begrünte Flächen dar.

1.5.4 Erschließung

Durch die Lage des Plangebiets im Baufeld GE 3, GE 2, GE 8 und GE 5 des rechtswirksamen Bebauungsplans GIK017 ist die äußere Erschließung grundsätzlich vorhanden.

Die Anschlussbedingungen müssen im Bebauungsplanverfahren abgeklärt und im Durchführungsvertrag vereinbart werden. Es ist bislang vorgesehen, die Tiefgaragenein- und -ausfahrten im derzeitigen Baufeld GE 3 auf der südwestlichen und nordwestlichen Seite des Plangebiets vorzusehen.

Die derzeitigen Baufelder 2 und GE 8 benötigen eine neue nördliche Zufahrt zu den Tiefgaragen. Das derzeitige Baufeld GE 5 ist über die Dubliner Straße angebunden.

1.5.5 Umweltsituation

Artenschutz

Durch den vorhandenen Grünbewuchs ist zu erwarten, dass Brutvögel vorkommen.

Durch den Vorhabenträger wurde deshalb nach Rücksprache mit dem Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt die Erarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für die Fläche des Plangebiets zum Nachweis einheimischer Vogelarten und ggf. der Zauneidechse beauftragt. Diese liegt zwischenzeitlich vor.

Im Geltungsbereich wurden 39 Vogelarten nachgewiesen. Davon brüten 27 im Gebiet, 13 brüten am Rande bzw. nutzen das Plangebiet nur zur Nahrungssuche. Die Zauneidechse oder andere Reptilien konnten nicht nachgewiesen werden.

Das Ergebnis der saP wird in die Hinweise der textlichen Festsetzungen des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch Benennung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen eingearbeitet.

› *Vgl. hierzu Artenschutzgutachten als Anlage der Begründung.*

Eingriffsausgleichsregelung

Der Ausgleich des Eingriffs wurde mit dem Bebauungsplan GIK017 abschließend geregelt. Durch die Umnutzungen der Baugebiete GE3, GE 2 und GE 8 mit der festgesetzten GRZ von 0,6 in ein WA mit einer festgesetzten GRZ von max. 0,5 reduziert sich der derzeit planungsrechtlich zulässige Eingriff. Die Erstellung einer Eingriffsausgleichsbilanz ist für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz" nicht erforderlich.

Immissionsschutz

Folgende Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet liegen vor bzw. müssen in der Schallimmissionsprognose betrachtet werden:

- Gewerbelärm durch die festgesetzten Schallleistungspegel im süd- und westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Baugebiet GE 9 des rechtswirksamen Bebauungsplans GIK017.
- Gewerbelärm durch die festgesetzten Schallleistungspegel in den nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Baugebieten GE 1, GE 4 und GE 7 des rechtswirksamen Bebauungsplans GIK017.
- Verkehrslärm durch Kraftfahrzeuge auf der Nordhäuser Straße im Osten und der Hannoverischen Straße im Westen.
- Schallemissionen durch die Tiefgarageneinfahrt im Plangebiet, die die Wohnbebauung im Plangebiet berühren.

In den nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Baugebieten GE 1, GE 4 und GE 7 des rechtswirksamen Bebauungsplans GIK017 befinden sich Autohändler, Kfz-Werkstätten, z.T. mit Reifenservice, eine Autowaschanlage, eine Autovermietung, eine Versicherungsvertretung und ein Restaurant. Bis auf das Restaurant bewegen sich die Betriebszeiten an Werktagen zwischen 7.00 und 20.00 Uhr. Das Restaurant hat längere Öffnungszeiten, muss aber die im Bebauungsplan GIK017 festgesetzten Nachtschallpegel von 47 dB(A) einhalten.

Im süd- und westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Baugebiet GE 9 des rechtswirksamen Bebauungsplans GIK017 (Europaplatz 1 bis 7) befindet sich ein Gebäude mit Büros, Dienstleitungen und öffentliche Verwaltung/Landesdienststellen mit gegenüber den nördlich angrenzenden Gewerbebetrieben entsprechend eingeschränkten Betriebs- und Arbeitszeiten von werktags zwischen 7.00 und 18.00 Uhr.

Die in den Gebieten GE 1, GE 4, GE 7 und GE 9 bauordnungsrechtlich genehmigte Nutzungen gewerblicher Einrichtungen halten die im Bebauungsplan GIK017 festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel ein bzw. unterschreiten diese deutlich. Es ergeben sich also keine erhöhten Belastungen für die Wohnbebauung im Plangebiet auf Grund eines Bestandsschutzes aus Zeiten vor Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes GIK017.

Eine Beeinträchtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist im Hinblick der aufgezeigten Lärmeinwirkungen nicht zu erwarten:

Es wurde bereits im Vorfeld der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die Möglichkeit der Umnutzung der Baugebiete GE 3, GE 2 und GE 8 in allgemeine Wohngebiete untersucht hat.

Die schalltechnische Voruntersuchung zum Thema Gewerbelärm eines Lärmschutzgutachters liegt vor, danach sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Mit einer entsprechenden schalltechnischen Optimierung der Wohngebäude, wie Einordnung von Fenstern schutzbedürftiger Räume auf den der Schallquelle abgewandten Fassadenseiten sowie Reduzierung der im GE 5 des rechtswirksamen Bebauungsplanes GIK017 festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel und Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet sind keine Lärmkonflikte durch Gewerbelärm bei Realisierung des Vorhabens zu erwarten.

Für die Gewerbebaugelände im rechtswirksamen Bebauungsplan GIK017 für das Gebiet zwischen Nordhäuser Straße, Demminer Straße, Hannoversche Straße (B4) und der Straße der Nationen mit integriertem Grünordnungsplan wurden Schallkontingente festgesetzt.

Durch die Erweiterung des Geltungsbereichs in nördlicher Richtung um die derzeit rechtswirksamen Baugebiete GE 2 und GE 8, über die der Vorhabenträger Verfügungsberechtigt ist, und die Umwandlung dieser beiden Baugebiete in ein Allgemeines Wohngebiet entfallen diese Schallkontingente für die betreffenden Flächen, insbesondere ihre Auswirkungen auf die Nordwestfassaden der Gebäude im ehemaligen GE 3 (Flurstück 228). Durch den Erwerb des Flurstücks 643/10 durch den Vorhabenträger können die im derzeit rechtswirksamen Baugebiet GE 5 festgesetzten Schallleistungspegel reduziert werden.

Des Weiteren sind Schallschutzmaßnahmen an den den Verkehrslärmquellen zugewandten Fassaden erforderlich.

Diese höheren technischen Aufwendungen in der Bauausführung müssen akzeptiert werden, wenn der Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung umgesetzt werden soll.

Im Rahmen des Architekturwettbewerbs für die Fläche des WA 2 nördlich der Straße Europaplatz wurde die Anordnung der dem Wohnungsgrundrisse durch den Schallschutzgutachter und die untere Immissionsschutzbehörde als umsetzbar erachtet mit den entsprechenden Auflagen aus dem schalltechnischen Gutachten.

Die Schallimmissionsprognose wurde entsprechend überarbeitet.

> Vgl. hierzu Schallimmissionsprognose 2037-18-AA-18-PB001 als Anlage der Begründung.

Boden, Altlasten, Abfall

Derzeit sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Denkmalschutz, Archäologische Denkmalpflege

Im Geltungsbereich befinden sich keine unter Denkmalschutz stehenden Gebäude.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines archäologischen Relevanzgebietes. Demgemäß bedürfen Erdarbeiten nach § 13 Abs. 1 Nr. 3 ThDSchG einer Erlaubnis, es besteht die Anzeigepflicht für archäologische Funde nach § 16 ThDSchG.

1.6 Allgemeine Planungsziele

In Anbetracht der derzeitigen demografischen Entwicklung und der Bewegungen und Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt ist es erforderlich, entsprechende Angebote in den strukturell wichtigen Bereichen zu schaffen.

Die angestrebte Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes entspricht dem Bedarf nach Diversifizierung der Wohnformen in den gewachsenen Wohngebieten im Erfurter Norden.

Mit der Revitalisierung der Brachfläche soll ein hochwertiges Angebot an attraktivem Wohnraum geschaffen werden.

Mit dem Bebauungsplan werden daher folgende Planziele verfolgt:

- Errichtung einer zeitgemäßen Wohnanlage für unterschiedliche Altersgruppen
- 25 % Wohnungsanteil für Senioren und behinderte Menschen
- 20 % Sozialwohnungsanteil
- Begrenzung der Geschossflächenzahl (GFZ) im WA auf 1,4
- Flächensparende Nachnutzung einer Brachfläche im Siedlungszusammenhang
- Schaffung eines eigenen Wohnquartiers mit angemessenem eigenem Wohnumfeld, hoher Wohnqualität und guter sozialer Brauchbarkeit durch Herstellung einer städtebaulichen Synthese zwischen den großmaßstäblichen gewerblichen Nutzungen und der östlich der Nordhäuser Straße angrenzenden Großwohnsiedlung
- Umsetzung notwendiger Umweltschutzmaßnahmen

1.7 Planungsalternativen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz" konzentriert die bauliche Entwicklung Erfurts auf einen nachzunutzenden, bereits verkehrlich und technisch infrastrukturell erschlossenen Standort zwischen Dubliner und Nordhäuser Straße. Die Baufelder GE 3, GE 2, GE 8 und GE 5 des rechtswirksamen Bebauungsplans GIK017 wurden bisher auf Grund fehlenden Bedarfs nicht aufgesiedelt.

Er setzt das grundsätzliche Ziel der städtebaulichen Neuordnung dieser Fläche um und folgt damit dem städtebaulichen Ordnungsprinzip westlich der Nordhäuser Straße zwischen Riethstraße und Demminer Straße, welches durch einen Wechsel von Wohn- und gewerblich genutzten Bereichen gekennzeichnet ist.

Ob sich das Gebiet zur Unterbringung einer Wohnnutzung eignet, wurde auf Grundlage einer gesamtstädtischen Standortalternativenprüfung im Rahmen der Erarbeitung des ISEK Erfurt 2030 geprüft. Das ISEK Erfurt 2030 wurde für die Bewältigung der Zukunftsaufgaben in einem ämterübergreifenden Erarbeitungs- und Abstimmungsprozess durch die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Erfurt erarbeitet. Es wurde am 17.10.2018 durch den Stadtrat bestätigt.

Das ISEK Erfurt 2030 wird gemäß § 1 Abs. 6. Nr. 11 BauGB im vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz" als Ergebnis eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes berücksichtigt.

Das ISEK Erfurt 2030 gibt als langfristiges, informell angelegtes Planungsinstrument die Leitziele für die Gesamtstadt und ihre räumliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung vor.

Bestandteil des ISEK Erfurt 2030 ist eine Aktualisierung der Wohnungsbedarfsprognose, welche ab sofort zu beachten ist.

Im Kapitel 2 des ISEK Erfurt 2030 werden die veränderten Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung benannt.

- In Karte 2 "Wohnstandorte" wird der Bereich des o.g. Bebauungsplanes als "Wohnungsbaureserven und Projekte" sowie als Wohnungsbauschwerpunkt "4 Europaplatz" dargestellt.
- Haushaltsprognose: Die Grundlagen der Haushaltsprognose bilden die von der Stadt Erfurt ermittelten Haushaltszahlen nach dem Haushaltsgenerierungsverfahren (HHGen) der letzten Jahre und die aktuelle Bevölkerungsprognose^[1] der Stadt Erfurt bis 2040. Für den Prognosezeitraum von 2017 bis 2030 wird je nach Variante ein Anstieg um 8.380 auf rund 120.700 Haushalte, wahrscheinlicher jedoch um 12.600 auf rund 125.080 Haushalte im Jahr 2030 erwartet. 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.
- Wohnungsbedarfsprognose: Ausgangspunkt der Wohnungsbedarfsprognose bilden die Ergebnisse der Haushaltsprognose. In der Summe besteht ein zusätzlicher Wohnungsbedarf für den Zeitraum von 2017 bis 2030 je nach Variante von 8.730 bis 13.000 Wohnungen, dies entspricht im Durchschnitt 624 bis 925 Wohnungen pro Jahr. Davon beträgt die Spanne der potenziellen Neubautätigkeit in Ein- und Zweifamilienhäusern 2.155 bis 3.430 Wohnungen von 2017 bis 2030. Im Geschosswohnungsbau werden im Ergebnis der Haushaltsprognose in demselben Zeitraum insgesamt 5.850 bis 10.120 Wohnungen benötigt. Mit durchschnittlich 420 bis 720 Wohnungen pro Jahr fällt der zukünftige Bedarf deutlich höher aus als die bisherige Bauaktivität. Wie im Punkt "Haushaltsprognose" erläutert, ist ein Wohnungsbedarf bis 2030 entsprechend der jeweils oberen Varianten für den Ein- und Zweifamilienhaus- sowie den Geschosswohnungsbau wahrscheinlicher.

Diese Wohnungen bzw. das dafür notwendige Bauland sollen zeitgerecht bereitgestellt werden, um eine Verknappung von Wohnraum, prekäre Wohnverhältnisse und den resultierenden zusätzlichen Preisanstieg zu verhindern. Eine Verknappung von Wohnraum hält weder Zuwanderung ab, noch dass sie Folgekosten für die Stadt reduziert, sondern sie verstärkt nur den Druck auf dem Wohnungsmarkt zu Lasten der schwächsten Marktteilnehmer.

Zusätzlich wird ausgeführt, dass einer weiteren Verschärfung der schon deutlich erkennbaren Segregationerscheinungen im Stadtgebiet entschieden entgegengewirkt werden muss, da soziale Durchmischung den gesellschaftlichen Zusammenhalt verstärkt. Betrachtet werden sollten dabei insbesondere die Randbereiche der Großwohnsiedlungen, die mit benachbarten Bereichen vernetzt werden sollten.

Mit der Städtebaulichen Konzeptstudie vom März 2018 wurde nachgewiesen, dass diese Vernetzung des Plangebiets mit der östlich gelegenen Großwohnsiedlung Moskauer Platz möglich und sinnvoll ist. Zudem soll mit dem Vorhaben ein 25 %iger Anteil an altersgerechten und barrierefreien Wohnungen sowie ein 20 %iger Anteil an Sozialwohnungen realisiert werden. Es sind nach derzeitigem Planungsstand insgesamt 453 Wohnungen geplant, davon 143 Mietwohnungen, 95 Sozialwohnungen und 215 Eigentumswohnungen.

Damit wird der Leitvorstellungen des Landesentwicklungsprogramms 2025 zum Wohnen und zur wohnortnahen Infrastruktur entsprochen, nach denen bei der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum die Aspekte des demografischen Wandels, des Umwelt- und Klimaschutzes sowie

^[1] Landeshauptstadt Erfurt, Kommunalstatistische Hefte, Heft 93, Ausgabe 11/2015

der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen maßgeblich einbezogen werden sollen.

Die Optimierung des Wohnraumangebots im Plangebiet wurde unter Berücksichtigung des stadtentwicklungspolitischen Ziels des urbanen, flächensparenden Bauens und Wohnens realisiert. Mit dem geplanten Wohnungsmix wird die Bereitstellung von Wohnungen in den Bereichen Mietwohnraum mit einem abgestimmten Anteil von Sozialwohnungen und selbst genutztes Eigentum sichergestellt.

Das ISEK Erfurt 2030 unterscheidet im Räumlichen Leitbild Wohnen und Städtebau in der Ausweisung von Wohnsuchräume und Wohnungsbauschwerpunkte.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz" wurde im Rahmen der Bearbeitung des ISEK Erfurt 2030 bereits im Vorfeld der Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS699 auf Grund seiner Lage im Stadtgebiet und sehr guten Anbindung an den ÖPNV und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in der Großwohnsiedlung Moskauer Platz als ohne Zweifel geeigneter Standort für den Geschosswohnungsbau im Kapitel 5 "Strategie, Konzeptbausteine" aufgenommen. In der Karte 21 "Räumliches Leitbild und Städtebau" wird der Bereich des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz" als Wohnungsbauschwerpunkt "4 Europaplatz" dargestellt.

Weiterhin wird im Kapitel 5 "Strategie, Konzeptbausteine" unter dem Themenschwerpunkt Strategische Projekte, Wohnen und Städtebau unter P 6 der "Stetige Neuaufbau eines Bestands an gefördertem sozialen Wohnungsbau im ganzen Stadtgebiet" aufgelistet.

Mit der Städtebaulichen Konzeptstudie vom März 2018 wurde nachgewiesen, dass diese Fläche durch Umnutzung in ein allgemeines Wohngebiet einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung der Segregationserscheinungen im Stadtgebiet und zur sozialen Durchmischung in der Großwohnsiedlung Moskauer Platz leisten kann.

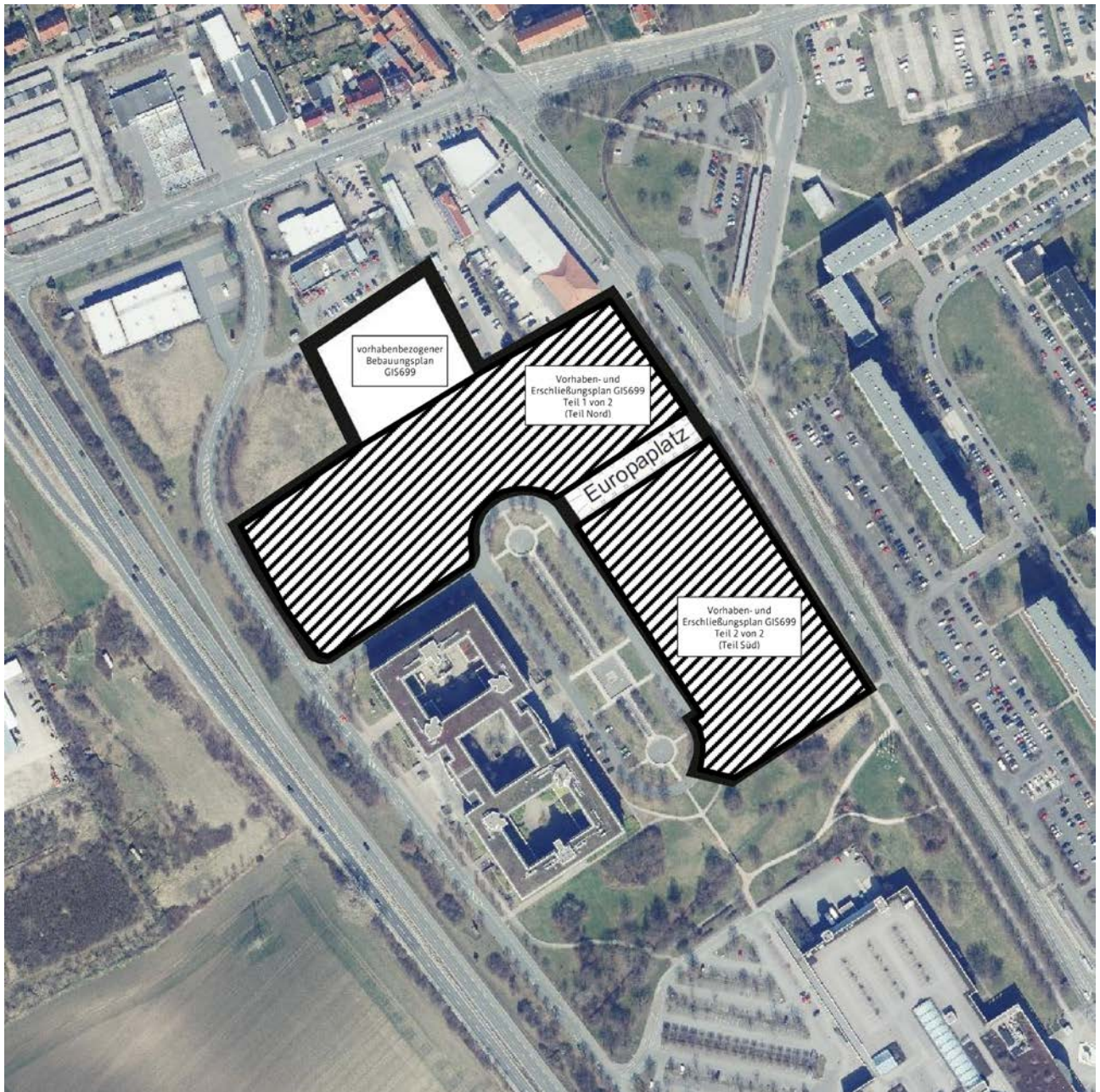
Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan vermeidet damit die mögliche Alternative der Erschließung und Ansiedlung neuer Flächen außerhalb der Kernstadt mit ihren negativen Folgen. Da der Vorhabenträger im Besitz der Flächen für das Vorhaben im Geltungsbereich ist, scheiden andere nicht verfügbare Flächen im Stadtgebiet für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus.

Mit der Planung wird weiterhin ein wichtiger Beitrag für die Erneuerung, Fortentwicklung und der Umbau vorhandener Ortsteile im Hinblick auf die Förderung der Stadtentwicklung und der baukulturellen Entwicklung (u.a. durch die Umsetzung der Empfehlung des baulichen Realisierungswettbewerbes) geleistet. Die Frage nach Planungsalternativen stellt sich somit nicht.

1.8 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das Vorhaben in Lage- und Dachaufsichtsplan einschließlich Freiraumgestaltung sowie die Vorhabenbeschreibung und bildet die inhaltliche Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz" auf den Flurstücken 224, 225, 228 und einer Teilfläche von 229 (Straße Europaplatz) der Flur 5, Gemarkung Gispersleben-Kiliani.

Auf den Flurstücken 228 (WA 1) sowie 224, 225 und einer Teilfläche von 229 (WA 2) soll eine zusammenhängende Wohnbebauung entstehen als Wohnanlage "Nordhäuser Straße / Europaplatz".



Übersichtsplan der Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplans Teil 1 und 2 sowie ergänzende Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Grundlage Luftbild: Stadt Erfurt)

Teilbereich Süd WA 1

Das Vorhaben im Baugebiet WA 1 wurde mehrfach im Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt beraten.

Das Vorhaben auf dem Flurstück 228 der Flur 5 Gemarkung Gispersleben-Kiliani wird wie nachfolgend beschrieben:

Städtebauliches Konzept:

Der Teil Süd des Wohnquartiers zeichnet sich als zusammenhängende drei bis fünf geschossige Wohnbebauung aus. Es werden auf dem Flurstück fünf Baufelder geschaffen und in Form eines

aufgebrochenen Karrees angeordnet. Das nordöstliche Baufeld stellt eine Hausgruppe mit zwei Eingängen für die Wohnungen nach ISSP dar. Das südöstlich gelegene Baufeld beinhaltet mit vier Hauseingängen die größte zusammenhängende Hausgruppe und ist für die frei finanzierten Mietwohnungen vorgesehen. Die drei winkligen Baukörper im Westen bilden insgesamt sechs Hauseingänge aus und stellen die Baufelder für die Eigentumswohnungen dar.

Mit der Anordnung der Gebäudekörper als sich zueinander zugewandte Gruppen entstehen drei innenliegende, zu allen Seiten geöffnete Höfe. Die heterogene und rhythmische Verteilung der Baumassen sowie die Öffnung der Höfe zu allen Seiten sollen den umliegenden großmaßstäblichen Gebäudestrukturen klar entgegenwirken.

Freiraum:

Der Freiraum erfährt eine klare Zonierung. Private Außenbereiche werden durch begrünte Zwischenzonen von den ringförmig angeordneten Fußwegen und den zentralen Gemeinschaftsflächen getrennt. Die sich außerhalb der Wohngebäude befindlichen Tiefgaragen sind mit einer für eine Bepflanzung ausreichenden Erdüberdeckung geplant. Sie wurden so angeordnet, dass im Innenhof Laubbäume I. bis III. Ordnung erdschlüssig gepflanzt werden können.

Die Nebenanlagen (Fahrradstellplätze sowie Müll) sind weitestgehend in die Gebäude integriert. So werden die Wohnhöfe ausschließlich von der Gebäudekonfiguration, deren Zugängen und den gestalteten Grünflächen geprägt.

Fassaden:

Für alle fünf Baukörper werden Putzfassaden in heller, abgetönter Farbigkeit vorgesehen. Der Erdgeschosssockel wird als verbindendes Element bei allen Häusern aus steinernem Material ausgebildet. Um die Adressbildung deutlicher zu entfalten, erhalten alle Häuser ihre Hauptzugänge an den repräsentativen Außenseiten. Durch die Ausbildung eines Hochparterres zu den Außenseiten der Häuser und der damit einhergehenden Erhöhung werden die Hauseingänge weiter akzentuiert.

Um die Identität der Bewohner mit ihrem Haus zu schärfen, sollen sich die einzelnen Häuser in Form, Materialität und Farbe unterscheiden (Adressbildung), ohne aber die Verwandtschaft zu den Anderen zu verleugnen. Die Materialfarben werden gemäß beiliegender NCS-Farbliste definiert. Die Balkone erhalten ein Geländer aus laciertem Streckmetallgewebe.

Ruhender Verkehr:

Jedes Baufeld erhält seine eigene Tiefgarage, wobei die Baufelder B und D sich als Ausnahme die Tiefgarage 4 und eine gemeinsame Zufahrt teilen (101 Stellplätze). Die Tiefgaragen 1 und 2 teilen sich ebenfalls eine Zufahrt, sind jedoch separat betreibbar (gemeinsam 59 Stellplätze). Das Baufeld A mit der zugehörigen Tiefgarage 3 besitzt eine separate Zufahrt (30 Stellplätze). Die Tiefgaragen sind unter den einzelnen Häusern und in Teilbereichen auch unter den Innenhöfen geplant. Der Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätze/Wohnung wird zugrunde gelegt. Es werden 186 Tiefgaragenstellplätze geplant. Alle Zufahrten und Rampen für die Tiefgaragen sind neben den Baukörpern platziert.

Planungskennzahlen im WA 1:

Geschossfläche (GF):	ca. 19.200 m ²
Wohnfläche gesamt:	ca. 14.600 m ²
Anzahl der Vollgeschosse:	3 bis max. 5
Anzahl Baufelder:	5
 Anzahl der Wohnungen gesamt:	 186 Wohneinheiten
Anteil Sozialwohnungen:	23 % (43 Wohneinheiten)

Anteil seniorengerechter Wohnungen: 46 % (86 Wohneinheiten)

Baufeld A:	26 Eigentumswohnungen,
Baufeld B:	43 Sozialwohnungen,
Baufeld C:	27 Eigentumswohnungen,
Baufeld D:	63 Mietwohnungen,
Baufeld E:	27 Eigentumswohnungen

Teilbereich Nord WA 2

Das Baugebiet WA 2 beinhaltet ein Vorhaben, welches als einer von drei 2. Preisen ein Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs "Europakarree II" war und im Rahmen der Überarbeitung auf Empfehlung der Wettbewerbsjury durch den Vorhabenträger für die Realisierung ausgewählt wurde.

Das Vorhaben auf den Flurstücken 224, 225 und einer Teilfläche von 229 der Flur 5 Gemarkung Gispersleben-Kiliani wird im Ergebnis der Überarbeitung der Wettbewerbsarbeit wie nachfolgend beschrieben:

Städtebauliches Konzept:

Der Teil Nord des Wohnquartiers zeichnet sich ebenfalls als eine zusammenhängende Wohnbebauung in vier bis sieben geschossiger Bauweise aus. Die Flurstücke werden in fünf Baufelder aufgeteilt. Die nordöstliche Grundstücksecke wird als ein Baufeld mit einer vier bis fünf geschossigen Winkelbebauung bebaut. Dieses Baufeld beherbergt die Wohnungen nach ISSP. Die nordwestliche Grundstücksecke wird ebenfalls als ein Baufeld mit einer fünf bis sechs geschossigen Bebauung bebaut. Hier sind die frei finanzierten Mietwohnungen verortet. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze entstehen drei Baufelder mit je einem Gebäuderiegel mit fünf bzw. sieben Geschossen. Dies sind die Standorte der Eigentumswohnungen. Die Hauszugänge für die beiden Winkelbauten und der mittlere sieben geschossige Gebäuderiegel werden über die Fläche des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (GFL) vom Norden aus erschlossen. Die beiden fünf geschossigen Gebäuderiegel werden von der Südseite, der Straße Europaplatz, aus erschlossen.

Über die Anordnung sowie die Höhenstaffelung der Gebäudevolumen, welche u.a. die Geometrie des Europaplatzes aufnimmt, wird eine klare Adresse ausgebildet und darüber hinaus zwei ruhige Innenhöfe geschaffen. Schutzbedürftige Räume der Wohnungen liegen konsequent abgewandt von den schallbelasteten Gewerbeflächen/-grundstücken der Nachbarschaft.

Als sinnstiftendes und prägendes Erschließungskonzept wurde das Laubengangprinzip vorgeschlagen. Mit ihm soll nicht nur solidarischen Aspekten des nachbarschaftlichen Zusammenlebens als Qualitätsmerkmal ein besonderer Stellenwert beigemessen werden. Die großzügig gestalteten Lebens- und Aufenthaltsräume bieten zusätzliche Flächen mit Nutzungsmöglichkeiten als Freisitze, Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Bollerwagen.

Freiraum:

Der Freiraum erfährt eine klare Zonierung. Private Außenbereiche werden durch begrünte Zwischenzonen von den ringförmig angeordneten Fußwegen und den zentralen Gemeinschaftsflächen getrennt. Den beiden Innenhöfen steht je ein Spielplatz zur Verfügung. Die sich außerhalb der Wohngebäude befindlichen Tiefgaragen sind mit einer für eine Bepflanzung ausreichenden Erdüberdeckung geplant. Sie wurden so angeordnet, dass im Innenhof Laubbäume I. bis III. Ordnung erdschlüssig gepflanzt werden können. Der sich nach Norden öffnende Freiraum besitzt einen offenen Charakter und fungiert als Erweiterung des Nachbartreffs in den Außenraum.

Die Nebenanlagen (Fahrradstellplätze sowie Müll) sind überwiegend in die Gebäude integriert. So werden die Wohnhöfe ausschließlich von der Gebäudekonfiguration, deren Zugängen und den gestalteten Grünflächen geprägt.

Fassaden:

Es sind Putzfassaden mit abgesetzten Geschossdeckenplatten in heller, abgetönter Farbigkeit vorgesehen. Loggienrückwände werden in der Farbigkeit bzw. Materialität abgesetzt. Der Erdgeschosssockel wird als verbindendes Element bei allen Häusern aus einem keramischen Material/Wandoberfläche ausgebildet.

Um die Adressbildung deutlicher zu entfalten, erhalten alle Häuser ihre Hauptzugänge an den repräsentativen Außenseiten. Durch die Ausbildung eines Hochparterres zu den Außenseiten der Häuser und die damit einhergehende Erhöhung werden die Hauseingänge weiter akzentuiert. Der oben beschriebene Laubengangtypus bildet einen ganz eigenen Charakter der Anlage und fördert auf diese Weise eine besondere Identität der Bewohner mit ihrem Zuhause und dem Quartier.

Ruhender Verkehr:

Es sind 3 Gemeinschaftstiefgaragen mit zwei Zufahrten geplant.

Die Tiefgarage 1 erhält eine Zufahrt über das GFL in der nordöstlichen Ecke und ist dem Bereich ISSP-Wohnungen zugeordnet (53 Stellplätze).

Die Tiefgaragen 2 und 3 erhalten ebenfalls eine Zufahrt (216 Stellplätze) von dem GFL aus. Sie sind den frei finanzierten sowie den Eigentumswohnungen zugeordnet.

Die Tiefgaragen sind unter den einzelnen Häusern und in Teilbereichen auch unter den Innenhöfen geplant. Der Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätze/Wohnung wird zugrunde gelegt. Es werden 269 Tiefgaragenstellplätze geplant. Die Zufahrten und Rampen für die Tiefgaragen sind in die Baukörper integriert.

Planungskennzahlen im WA 2:

Geschossfläche (GF): ca. 26.430 m²

Wohnfläche gesamt: ca. 19.200 m²

Anzahl der Vollgeschosse: 4 bis max. 7

Anzahl Baufelder: 5

Anzahl der Wohnungen gesamt: 267 Wohneinheiten

Anteil Sozialwohnungen: 20 % (52 Wohneinheiten)

Anteil frei finanzierte Mietwohnungen: 30 % (80 Wohneinheiten)

Bauabschnitt 1 (Baufeld F): 80 Mietwohnungen,

Bauabschnitt (Baufelder G, H, J): 135 Eigentumswohnungen,

Bauabschnitt 3 (Baufeld I): 52 Sozialwohnungen

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist als gesondertes Plandokument beigelegt und Teil der künftigen Satzung. Bei der Transformation des Vorhaben- und Erschließungsplans in die kommunale Satzung wurden zur Vermeidung von Problemen im Vollzug bewährte und in der Kommentierung und Rechtsprechung ausdeutende Planzeichen und Festsetzungsmöglichkeiten verwendet.

Durchführungsvertrag

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Realisierung des Vorhabens, welches insgesamt 453 Wohnungen in 10 Mehrfamilienhäusern sowie 459 Stellplätze in insgesamt 7 Gemeinschaftstiefgaragen mit 3 Einfahrten von der Straße Europaplatz für das WA 1 und 2 Einfahrten über eine nördlich im WA 2 festgesetzte Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, die als private Zufahrtsstraße ausgebildet werden soll, beinhaltet.

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

2. Begründung der Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung Nr. 0. Verweisfestsetzung auf den Durchführungsvertrag

Die ausschließliche Festsetzung der Art der Nutzung durch allgemeine Festsetzung eines Baugebietes entspräche nicht dem Vorhabenbezug eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Ungeachtet dessen ist der Zusatz eines Baugebietes zulässig und zur Definition des Schutzanspruchs geeignet (so z.B. Ullrich Kuschnerius. "Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Lichte der jüngeren Rechtsprechung", BauR 6/2004 S. 948)

Die erforderliche Konkretisierung des Vorhabens erfolgt durch Definition des Vorhabens im Durchführungsvertrag und der dazugehörigen Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers. Mit der Festsetzung Nr. 0 sind im Rahmen der Festsetzungen 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 stellt³, kollidieren häufig mit der erforderlichen Flexibilität aus Sicht der Vorhabenträger, um im Zuge der Projektrealisierung auf geänderte Nutzeranforderungen eingehen zu können. Deshalb hat der Gesetzgeber in § 12 Abs.3a BauGB die Möglichkeit geschaffen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf allgemeine Festsetzungen zu beschränken und durch einen 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 des Beschlusses des Stadtrates bedarf. Nachbarn haben alle Vorhaben hinzunehmen, die den allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.⁴

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.

³ BVerwG Urteil vom 18.09.03 - 4CN 3.02

⁴ BauGBÄndG 2007 Mustererlass, Nr. 2.3.3.3.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabens "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz" mit den Teilen 1 (Teil Nord) und 2 (Teil Süd) ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 1.1.: Allgemeines Wohngebiet WA

Den allgemeinen Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend, werden zur Umsetzung des städtebaulichen Nutzungs- und Raumkonzepts zwei Allgemeine Wohngebiet (WA 1 und WA 2) festgesetzt.

Damit wird dem geplanten Nutzungszweck entsprochen. Die angestrebte Wohnnutzung entspricht den im ISEK Erfurt 2030 vom 17.10.2018 vorgegebenen städtebaulichen Zielen für diesen Bereich.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen würden durch zusätzliche Lärmimmissionen störend wirken bzw. widersprechen der geplanten Nutzungsstruktur und werden deshalb ausgeschlossen.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 1.2. bis 1.4.: Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE

Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB können einzelne Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Dies betrifft die nördlich des Wohnbauvorhabens befindliche Gewerbefläche (Flurstück 643/10 der Flur 7, Gemarkung Gispersleben-Kiliani), die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wird.

Die Fläche des eingeschränkten Gewerbegebiets ist im rechtswirksamen Bebauungsplan GIK017 als GE mit einem höheren zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel festgesetzt, in dem Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Wohnbebauungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sind, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Es wurde bisher nicht aufgesiedelt.

Die im Bebauungsplan GIK017 für das GE 5 zulässigen Nutzungen werden im Wesentlichen übernommen. Die nach § 8 Abs. 3. Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche Zwecke und die nach § 8 Abs. 3. Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden im Sinne der Sicherung der Wohnqualität der südlich angrenzenden Wohnnutzung als unzulässig erklärt.

Um die direkt südlich angrenzende Wohnbebauung im WA 2 nicht zu stören, werden bisher zulässige Nutzungen (Bordelle als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) ausgeschlossen und die zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel auf ein für das Wohnen verträgliches Maß reduziert.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan GIK017 wurden bereits die einzelnen Gewerbegebiete GE1 bis GE9 bezüglich der Schallleistungspegel in den Nachtwerten gegenüber den Werten der TA-Lärm herabgesetzt.

Um die Vergleichbarkeit der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GIS699 zu

den alten Festsetzungen im rechtswirksamen Bebauungsplan GIK017 zu gewährleisten, erfolgt die Berechnung auf der Grundlage der VDI 2714 und VDI 2720; vgl. hierzu Gutachten bzw. Schallimmissionsprognose Punkt 5.1 ab Seite 13 Berechnungsverfahren.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten hat ihre Ermächtigung nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Das Gewerbegebiet ist nur dann im Sinne der Vorschrift gegliedert, wenn es in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten zerlegt wird. Das setzt voraus, dass es im Gewerbegebiet ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung oder, was auf dasselbe hinausläuft, ein Teilgebiet geben muss, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen.

Die Wirksamkeit einer gebietsübergreifenden Gliederung von Gewerbegebieten nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist alternativ zwischen festgesetzten Gewerbegebieten im Gemeindegebiet zulässig. Das setzt allerdings einen darauf gerichteten planerischen Willen der Gemeinde voraus, der in geeigneter Weise, z.B. in seiner Begründung zu dokumentieren ist. (BVerwG 4. Senat 07.12.2017 4 CN 7/16)

Eine Gliederung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung als nicht zweckmäßig verworfen.

Der Schutz der schutzwürdigen Nutzungen wird zum einen durch die gleichmäßige Lärmkontingentierung in gleiche Weise erzielt.

Aufgrund der Lage im Stadtgebiet zu schutzwürdigen Nutzungen (geplante Wohnbebauung Europaplatz) war es nicht sinnvoll, einen Teilbereich ohne Emissionskontingente festzusetzen und damit in einem Teilbereich ohne Einschränkung jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb zu ermöglichen.

Mit dem einheitlich abgesenkten Lärmkontingent kann zum anderen die angestrebte gewerbliche Nutzung auf allen Flächen gleichmäßig gewährleistet werden, was der städtebaulichen Konzeption der Stadt entspricht.

Es wird deshalb von der Zulässigkeit einer gebietsübergreifenden Gliederung von Gewerbegebieten nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Gebrauch gemacht.

Mit der Billigung der Begründung des Bebauungsplanes dokumentiert der Stadtrat seinen Willen, eine gebietsübergreifende Gliederung des Bebauungsplanes zu anderen Bebauungsplänen im Stadtgebiet mit Gewerbegebietsfestsetzungen vorzunehmen.

Die Voraussetzungen für eine gebietsübergreifende Gliederung sind gegeben, da in der Landeshauptstadt Erfurt eine Vielzahl von Bebauungsplänen mit Gewerbegebietsfestsetzungen in Kraft getreten ist, die im Sinne der Anforderungen entweder verschieden hohe Lärmkontingente festsetzen und/oder keine Lärmkontingentierung vornehmen. Als Beispiele für nichtkontingentierten Gewerbegebiete im Stadtgebiet von Erfurt werden hier u.a. EFS034 "Weimarische Straße Teilgebiet 2", HOS527 "Nordwestlich der Bunsenstraße", HOS536 "Gewerbegebiet Hugo-John-Straße", HOS597 "Gewerbegebiet Schwerborner Straße", ILV534 "Gewerbegebiet nördlich Salinenstraße", JOV569 "Eugen-Richter-Straße und Heckerstieg / Schlachthofstraße", JOV592 "Eugen-Richter-Straße / Ladestraße", LIA278 "Auf der großen Mühle/Hinter den Wänden", VIE342 "Vor den Streichteichen" und VIE343 "Erweiterung des Gewerbegebietes Vor den Streichteichen" angeführt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Zeichnerische Festsetzung: Baulinien und Baugrenzen, GRZ, GFZ, Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse, Höhen

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.

Da für das GEE noch keine konkrete Planung vorliegt, werden hier unter Reduzierung der flächenbezogenen Schallleistungspegel allgemeine Festsetzungen für das Gewerbegebiet getroffen. Die im rechtswirksamen Bebauungsplan GIK017 für das GE5 vorgesehene GRZ von 0,6 und GFZ von 1.0 werden unverändert übernommen, die bisher als zwingend festgesetzte Traufhöhe wird als zulässiges Höchstmaß festgesetzt.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen im WA 1 und WA 2 (GRZ 0,5) überschreiten die Obergrenzen der BauNVO aufgrund der geforderten Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen, deren Zufahrten, Spielplatzflächen für Kinder und auf Grund der geforderten Flächen für die öffentliche Durchwegung sowie der befestigten Flächen für Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr). Der ursprüngliche Bebauungsplan GIK017 setzte für die gewerblichen Grundstücke GE2, GE3, GE8 eine GRZ von 0,6 fest.

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 und 3 BauNVO für ein WA 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 nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt vermieden 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).
 - In Verbindung mit der angestrebten Dichte werden Festsetzungen für Begrünungsmaßnahmen sowohl auf den unterbauten Flächen, als auch anderen Freiflächen vorgesehen. Durch eine ausreichende Erdüberdeckung und Bepflanzung wird gesichert, dass sich zum einen die Fläche nicht aufheizen kann und zum anderen das Regenwasser an Ort und Stelle versickern und gespeichert werden kann.
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.
 - Die hohe bauliche Verdichtung im Innenbereich ist ein wesentlicher Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden, da so eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden und kompensiert wird.
4. Die Bedürfnisse des Verkehrs können aufgrund folgender Umstände / Maßnahmen befriedigt werden:
- Fläche für den Fußgängerbereich zur Durchwegung des Gebiets und für die Anfahrbarkeit.
 - In der Tiefgarage können die erforderlichen Stellplätze für das Wohnen untergebracht werden, so dass keine ebenerdigen Stellplätze negativ auf die Qualität der Freiräume wirken. Lärmimmissionen können durch die Einhausung reduziert werden.
5. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Zur Kompensation der höheren GRZ ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, dass alle Gebäude extensiv begrünte Flachdächer und die Dachfläche der Tiefgarage in Teilflächen Hochbeete erhalten. Weiterhin werden zum Ausgleich der Überschreitung 20 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 pflanzenden Strukturen ist gewährleistet. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden. Die Nutzung der ehemals gewerblich im Bebauungsplan GIK017 festgesetzten, nicht aufgesiedelten und daher ungenutzten Fläche dient dem schonenden Umgang mit dem 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 1,4) überschreitet die Obergrenzen des §17 der BauNVO, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind hierbei nicht zu erwarten.

Zeichnerische Festsetzung: Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt. Eine derartige Bindung ist für die Sicherung des städtebaulichen Konzeptes mit seinen unterschiedlichen Gebäudeeigenarten erforderlich. Die Festsetzungen basieren auf den Empfehlungen der Städtebaulichen Konzeptstudie vom 23.03.2018 und im Bereich des WA2 auf den Ergebnissen des baulichen Realisierungswettbewerbes und knüpfen i.V.m. der Höhe der baulichen Anlagen an die Maßstäblichkeit der in diesem Bereich stadtbildwirksamen östlich angrenzenden Großsiedlungen an.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 2.1. und 2.2. Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten Gebäudehöhen der baulichen Anlagen als Planeintrag dienen der Sicherung der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes. Die Höhenfestsetzungen orientieren sich dabei am Ergebnis des Architekturwettbewerbs für die Fläche des WA 2.

Mit der textlichen Festsetzung 2.1. wird der Höhenbezug auf der Basis NHN auf das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016) hergestellt sowie Überschreitungen der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen durch erforderliche technisch bedingte Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzüge ermöglicht.

Mit der textlichen Festsetzung 2.2. wird der Höhenbezug definiert.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 3.1. und 3.2.: Baulinien, Baugrenzen, Bauweise

Im WA 1 und im WA 2 werden Baugrenzen und Baulinien und im GEe Baugrenzen festgesetzt. Die durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzte maximale überbaubare Grundstücksfläche bildet die Flächen für die zu errichtenden Gebäude.

Die überbaubare Grundstücksfläche im WA 1 entspricht dabei dem Vorhaben basierend auf der Städtebaulichen Konzeptstudie vom 23.03.2018 und der Vorstellung des Vorhabens im Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt.

Die überbaubare Grundstücksfläche im WA 2 entspricht dem Vorhaben als Ergebnis des Architektur- und Realisierungswettbewerbs.

Die überbaubare Grundstücksfläche im GEe basiert im Wesentlichen auf der Städtebaulichen Konzeptstudie vom 23.03.2018.

Die textliche Festsetzung 3.1 dient der Umsetzung und Sicherung des städtebaulichen Konzepts des Vorhabens durch textliche Definition der Bauweise. Das städtebauliche Konzept sieht Gebäude vor, die jeweils länger als 50 m sind. Die Grenzabstände werden dabei eingehalten. Der abweichenden Bauweise mit den über 50 m langen Gebäudenriegeln soll - unter Berücksichtigung des Lärmgutachtens bzw. des verfolgten Lärmschutzkonzeptes - eine Lärmschutzfunktion zukommen.

Die textliche Festsetzungen 3.2. dient der Umsetzung und Sicherung des städtebaulichen Konzepts des Vorhabens. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind eng gefasst, um die Lage der Gebäude sowie die Zugänge zu den öffentlich nutzbaren Bereichen im Plangebiet bzw. die Zufahrten zu den Tiefgaragen präzise zu regeln.

Im Erdgeschoss sind abhängig von der jeweiligen Wohnungsgröße unterschiedlich große Terrassen bzw. in den Obergeschossen Balkone vorgesehen, die mit der textlichen Festsetzung 3.2. in den jeweiligen Höchstabmessungen, z.T. als Doppelterrasse bzw. Balkon mit Trennung durch Sichtschutz, gesichert werden sollen. Im Vorhabenplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Erschließungsplanes sowie den in der Planzeichnung Teil A2 festgesetzten Ansichten werden die jeweiligen Breiten und Tiefen der Balkone und Terrassen definiert.

2.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen Nr. 4.1.

Auf Grund der vorhandenen Topografie ragt die Tiefgarage insbesondere in den Bereichen, die an vorhandene öffentliche Verkehrsflächen grenzen, über das Niveau dieser Flächen hinaus. Mit dieser Festsetzung soll die Tiefgarage eindeutig als Nebenanlage definiert werden, welche kein Vollgeschoss im bauordnungsrechtlichen Sinn darstellt.

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen Nr. 4.2. bis 4.3.

Hochbauliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der dafür festgesetzten Flächen nicht zulässig, ausgenommen hiervon sind Spielanlagen, Fahrradständer im Bereich der Hauseingänge, Kunstobjekte innerhalb der wohnungsnahen Freiflächen sowie die Lüftungsschächte der Tiefgaragen.

Diese Festsetzung mit Ausnahmeverbehalt dient der geordneten Flächeninanspruchnahme und Freiraumqualität; die Störung der Freiräume wird berechenbar gestaltet und minimiert, der Versiegelungsgrad von Freiflächen reduziert. Mit der Festsetzung, dass maximal 30 der Lüftungsöffnungen der Tiefgaragen ausgebildet werden dürfen, soll die Nutzbarkeit innerhalb der Freiraumgestaltung gesichert werden. Die Errichtung von Spielanlagen ist insbesondere den Wohnnutzungen entsprechend regelmäßig zulässig. Fahrradständer im Bereich der Hauseingänge sind für die Wohnnutzung erforderlich.

Mit dem Ausschluss von oberirdischen Garagen und Stellplätzen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche soll ebenfalls eine geordnete Flächeninanspruchnahme innerhalb des Baugebietes gesichert und damit die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Quartier durch Minderung der Lärmbelastung erhöht werden. Zudem wird die Störung des Wohnumfeldes berechenbar gestaltet. Oberirdische Stellplätze sind damit lediglich im Bereich der vorhandenen Straßenverkehrsfläche Europaplatz zulässig.

Durch Konzentration des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage soll die angrenzende Wohnbebauung von unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm geschützt und eine oberirdische Befestigung der Freiflächen reduziert werden.

2.5 Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 5.1.

Es ist nicht vorgesehen, den Fahrverkehr in das Innere des Plangebiets zu ziehen. Die Zufahrten sollen nur über die Tiefgaragen erfolgen.

Für das WA 1 sind 3 Zufahrten für 4 Tiefgaragen festgesetzt, die auf die Straße Europaplatz münden. Die südwestliche Zufahrt im WA 1 dient als gemeinsame Zufahrt den Nutzern der Tiefgaragen 1 und 2, die nordwestliche Zufahrt den Nutzern der Tiefgarage 3 und die nördliche Zufahrt den Nutzern der Tiefgarage 4.

Für das WA 2 werden im nördlichen Bereich mit Anbindung zwei Zufahrten für 3 Tiefgaragen und den öffentlich zugänglichen Bereich von Car-Sharing-Stellplätzen festgesetzt. Über die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche GFL soll für den PKW-Verkehr der Anwohner über eine Privatstraße die Dubliner Straße erreichbar sein. Die Durchfahrt zur Nordhäuser Straße soll nur für Rettungs- und Müllfahrzeuge als Rechtsabbieger ermöglicht werden. Die

Sperrung der Ausfahrt für den Individualverkehr durch abschließbare oder versenkbare Poller wird durch eine Vereinbarung im Durchführungsvertrag gesichert.

Über die Zufahrt "zu GTG 5" wird die Tiefgarage 5 erschlossen, über die gemeinsame westliche Zufahrt "zu GTG 6 + 7" die Tiefgaragen 6 und 7 sowie die Car-Sharing-Stellplätze.

Die Ein- und Ausfahrt zu Stellplätzen und Garagen für Kfz sind nur in den dazu Ein- und Ausfahrten zulässig. Diese Festsetzung dient Erschließung des Grundstücks vom öffentlichen Straßenraum und der Konfliktbewältigung hinsichtlich verkehrlicher und immissionsschutzrechtlicher Belange. Die Erfordernisse für Rettungsflächen sind dabei beachtet.

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

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 6.1 bis 6.4.

Auszugleichende Eingriffe in Natur und Landschaft treten per Gesetzesfiktion nach § 13a Abs. 4 BauGB nicht ein. Durch die Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen. Soweit in den Baumbestand eingegriffen wird, kommt die Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt zum Tragen. Für allgemeine Regelungen zu Bepflanzungen gilt die Begrünungssatzung der Stadt Erfurt.

Festgesetzte Dach- und Flächenbegrünung und Versiegelungsanforderungen dienen neben einem angenehmen Mikroklima der Reduzierung bzw. Verzögerung des Regenwasserabflusses, der angemessenen Gestaltung und den Wachstumsbedingungen für Bäume.

Festgesetzte Dach- und Flächenbegrünung gemäß Festsetzung 6.1. und Versiegelungsanforderungen gemäß Festsetzung 6.4. dienen neben einem angenehmen Mikroklima der Reduzierung bzw. Verzögerung des Regenwasserabflusses, der angemessenen Gestaltung und den Wachstumsbedingungen für Bäume.

Die Festsetzung 6.2. dient der langfristigen Sicherung des Freiraumkonzeptes des Vorhabens "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz" durch geeignete Pflegemaßnahmen der extensiven Wiese auf den festgesetzten Anpflanzflächen A1.

Die Festsetzung 6.3. dient dem optimalen Wachstum der Bäume und einem langfristigen Erhalt der Baumstandorte.

2.7 Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 7.1. und 7.2.:

Die Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes dient der Vorbereitung einer geordneten Erschließung im WA 2. Hiermit sollen sowohl die Verlegung erforderlicher Medien als auch die Zufahrten zu den Tiefgaragen und die fußläufige Erreichbarkeit der Wohngebäude gesichert werden.

Die Festsetzung der Gehrechte G 1 bis G 3 dient der Sicherung einer fußläufigen Nord-Süd-Durchwegung im Plangebiet gemäß den Ergebnissen des Architekturwettbewerbs "Europakarree II". Damit wird die Anbindung des nördlich gelegenen Ortsteiles Gispersleben bzw. die Verzahnung der Vorhaben im Plangebiet mit den nördlich gelegenen Wohnstandorten vorbereitet.

Die Erschließungsanlagen, insbesondere die Straßen mit ihren Gehwegen basieren auf den Planungen für den Bebauungsplan GIK017 und wurden Mitte der 90er Jahre hergestellt. Im Hinblick auf die Einordnung eines Wohngebietes ist es sinnvoll, die Gehwege der direkt an das Vorhaben angrenzenden Straßenbereiche am Europaplatz aufzuweiten.

Dementsprechend dient die Festsetzung des Gehrechtes G 4 der Verbreiterung der vorhandenen Gehwegflächen an der Straße Europaplatz im WA 1 um 1,00 m an der nordwestlichen und 0,50 m an der südwestlichen Anbindung sowie im WA 2 um 1,00 m an der südöstlichen Anbindung.

2.8 Gemeinschaftsanlagen

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 8.1. bis 8.3.

Mit den Festsetzungen innerhalb des Vorhabens "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz" ist die Realisierung von 4 Gemeinschaftstiefgaragen im Baugebiet WA 1 und 3 Gemeinschaftstiefgaragen im Wohngebiet WA 2 zulässig. Im Wohngebiet WA 1 sind zudem 4 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter zur Übergabe an die Müllabfuhr erforderlich.

Mit den Festsetzungen der Gemeinschaftstiefgaragen und deren Zuordnung zu den entsprechenden Gebäuden im WA 1 und WA 2 sowie der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter und deren Zuordnung zu den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im WA 1 soll gesichert werden, dass die Nutzbarkeit der zugeordneten Kfz-Stellplätze und der Müllentsorgungsplätze auch im Falle von späteren Realteilungen nach Vollzug der Satzung möglich ist.

2.9 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Textliche Festsetzungen Nr. 9.1.

Durch die Tallage des Stadtgebiets Erfurt treten häufig Inversionen auf. Eine Folge der reduzierten Luftaustauschbedingungen sind zu hohe Luftschadstoffbelastungen. Aufgrund der Tallage und den damit verbundenen klimatischen Auswirkungen sind besondere städtebauliche Gründe gegeben, die eine Verminderung der luftverunreinigenden Immissionen von Feuerungsanlagen erforderlich machen und rechtfertigen.

Erfurt ist als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen. Die Stadt Erfurt hat sich mit Stadtratsbeschluss Nr. 191/98 vom 22.07.1998 aufbauend auf den Beschluss der Bundesregierung zur Senkung der CO₂-Emissionen um 50 % in den Jahren 1993 bis 2010 bekannt. Darüber hinaus werden mit der am 18.09.2002 novellierten 22. BImSchV die Grenzwerte für bestimmte Luftschadstoffe jährlich dynamisiert verschärft.

Der Ausschluss flüssiger und fester Brennstoffe erfolgt insbesondere hinsichtlich der Reduzierung des CO₂-Ausstoßes sowie der Stickoxyd- und Feinstaubimmissionen und gilt für alle Feuerungsanlagen, so auch für Kamine.

2.10 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Dabei sind auftretende Konflikte zu lösen und die Belange gegeneinander abzuwägen.

Wie bereits unter dem Punkt 1.7 Planungsalternativen ausgeführt, wird auf einer bisher nicht aufgesiedelten voll erschlossenen Fläche durch Umwandlung von gewerblichen Bauflächen im rechtswirksamen Bebauungsplan GIK017 in Wohnbauflächen ein Wohnungsbauvorhaben mit insgesamt 453 Wohnungen geplant.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht die städtebauliche Neuordnung dieser Fläche, die als Wohnungsbauschwerpunkt "4 Europaplatz" Bestandteil des ISEK Erfurt 2030 ist.

Folgende städtebaulichen Gründe sprechen für die Entwicklung dieser Fläche:

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan vermeidet damit die mögliche Alternative der Erschließung und Aufsiedlung neuer Flächen außerhalb der Kernstadt bzw. des bebauten Siedlungszusammenhangs. Zu den negativen Folgen, die eine Außenentwicklung hätte, zählen neben dem Entzug von hochwertigen Ackerflächen als Flächen für die landwirtschaftliche Produktion und Kaltluftentstehungsflächen und das Heranrücken an hochwertige Naturräume auch Anforderungen an die durch die Landeshauptstadt Erfurt zu entwickelnde Infrastruktur, wie Erweiterung der technischen Ver- und Entsorgungsnetze sowie der verkehrlichen Erschließung. Zusätzlich sind Flächen für Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gemeinbedarfseinrichtungen vorzusehen und zu entwickeln.

Mit der Nachnutzung dieser brach liegenden Fläche wird dem Vorrang der Innenentwicklung entsprochen. Zudem gibt es einen hohen Wohnraumbedarf in der Landeshauptstadt Erfurt.

Bei allen städtebaulichen Vorteilen der Realisierung des Vorhabens als Innenentwicklung wirken verschiedene Lärmquellen nachteilig auf das Vorhaben im Plangebiet.

Lärmimmissionen können die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigen. Das Plangebiet und das Umfeld sind sowohl von Verkehrs- als auch von Gewerbelärm betroffen. Aus diesem Grund wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung angefertigt.

Diese untersuchte die möglichen Lärmauswirkungen umgebender Gewerbebetriebe, sollten diese die im Bebauungsplan GIK017 festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel ausschöpfen, sowie des Verkehrs der anliegenden öffentlichen Straßen.

Aus der schalltechnischen Untersuchung ergeben sich als Konfliktpotentiale:

- Gewerbelärm durch Emissionen aufgrund der potentiellen Ausschöpfung der im Bebauungsplan GIK017 festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel
- Verkehrslärm von der Nordhäuser Straße einschließlich der Straßenbahn, der Dubliner, Demminer, Hannoversche und Ulan-Bator-Straße sowie Europaplatz

Schallschutzkonzept im vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Maßnahmenkonzept

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die schallschutztechnischen Belange im

Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beurteilt, notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz ermittelt und die Beurteilungsgrundlagen für die schalltechnische Planung abgeleitet. Das Gutachten schlägt die erforderlichen Festsetzungen zur Konfliktbewältigung vor.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 10.1.

Im Ergebnis des Gutachtens ist eine Entwicklung des GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz" unter den getroffenen Festsetzungen zu den Schalldämmmaßen der Außenbauteile möglich. Dazu werden zeichnerisch Lärmpegelbereiche festgesetzt. Auf Grund der im Schallgutachten beschriebenen Immissionsbelastungen werden im Plangebiet insgesamt erhöhte Anforderungen an das resultierende bewertete Schalldämm-Maß von Außenbauteilen gestellt. Die Einhaltung ist durch den jeweiligen Architekten nachzuweisen.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 10.2. bis 10.3.

Auf der Planzeichnung werden im WA 2 Fassadenabschnitte mit den Punkte A und B definiert, mit den textlichen Festsetzungen die dafür geltenden Anforderungen an die Grundrisslösungen und räumlichen Orientierung der Wohnungen. In den vorgenannten Bereichen wird die ausnahmsweise Zulässigkeit alternativer baulicher Vorkehrungen textlich festgesetzt, die es ermöglichen, dass keine Immissionsorte nach der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz entstehen und bei deren Anwendung die Grundrisslösungen der Wohnungen flexibler zu gestalten sind.

Für die Baufelder B2-B4, D1-D5 und I2 wird für den Fall, dass eine Einordnung von Wohnräumen auf der lärmabgewandten Seite nicht möglich ist, für schutzbedürftige Schlafräume die Ausrüstung dieser Räume mit schallgedämmten Zwangslüftungseinrichtungen festgesetzt, die die zulässigen Innenraumpegel in diesen Räumen gewährleisten.

Textliche Festsetzung Nr. 10.4.

Des Weiteren werden technische Anforderungen an die Zufahrt zur Tiefgarage festgesetzt, um die Geräuscentwicklung zu minimieren.

> Vgl. hierzu Schallimmissionsprognose als Anlage der Begründung

2.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 11.1. bis 11.7.

Die Festsetzungen dienen der präzisen Regelung der nach Baumschutzsatzung und Naturschutzrecht erforderlichen Bepflanzungen zugunsten des Freiraumkonzeptes des Vorhabens "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz" und der Begrünung des Wohnumfeldes. Zudem sollen Aufenthalts- und Nahrungshabitate für Vögel und Insekten als Ausgleich zu Lebensraumverlusten auf Grund erforderlicher Rodungen der durch die Nichtinanspruchnahme der gewerblichen Bauflächen durch Samenanflug gewachsenen Bäume und Sträucher. Diese Flächen sollen eine mikroklimatische Ausgleichsfunktion durch entstehende Verdunstungskühle, Schattenwurf und Reduktion der Schallausbreitung und -reflexion entwickeln.

Des Weiteren soll durch diese Festsetzungen die Aufenthaltsqualität des Wohnumfeldes durch Eingrünung des Plangebiets, Raumgliederung der Innenhöfe und Sichtschutz für die privaten

Freisitze gesichert werden.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 11.8 bis 11.12.:

Mit diesen Festsetzungen werden den festgesetzten Anpflanzflächen Artenlisten zugeordnet. Die Artenlisten bieten eine Auswahl von geeigneten standortgerechten Stauden, Gräsern, Kräutern, Sträuchern und Laubbäumen. In den betreffenden Flächen müssen nicht alle genannten Arten gepflanzt werden. Es kann eine Auswahl getroffen werden, wobei die jeweiligen konkreten mikroklimatischen Standortbedingungen, wie sonnige, halbschattige oder schattige Pflanzstandorte, zu berücksichtigen sind.

2.12 Energetik

Die Festsetzungen zum Städtebau des Vorhabens "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz" ermöglichen

- eine hohe Energieeffizienz (Vermeidung hohen Energieverbrauches) und passive Sonnenenergienutzung (für Solargewinne der Gebäude), die durch die Ausführungen der Gebäude und Grundrisse fortzusetzen ist,
- mehrgeschossige nach Süden und Westen ausgerichtete Gebäude in offener Bauweise, die sich in die städtebaulichen Setzungen eines Großquartiers einordnen,
- neben kompakten Gebäudekubaturen und passiv-solarfördernden Mindestgebäudebreiten die Bildung von Abschnitten, Ensembles und Freiräumen.

Die Anwendung von aktiver Sonnenenergienutzung ist durch Nutzung kombinierter Solar- und Gründächer möglich.

In der Praxis gibt es sehr gute Systemlösungen mit aufgeständerten Solarmodulen, wobei die Aufständering in der Dränschicht des Gründachs integriert ist. Das Substrat und die Wurzeln der Dachbegrünung ersetzen dabei das Auflastsystem der Solaranlage, zudem muss für die Befestigung nicht mehr in die Dachhaut gebohrt werden. Durch die Unterschiede in Lichteinstrahlung und Wasserversorgung, die durch die Solarmodule entstehen, entsteht zudem eine erhöhte Pflanzenvielfalt auf dem Dach. Auf kombinierten Solar- und Gründächern etablieren sich Tier- und Pflanzenarten, die sonst auf extremen Trockenstandorten nicht überleben können. Diese Synergieeffekte entstehen auch bei einer Kombination mit Solarthermie.

In Modellversuchen konnte zudem die erhöhte Effizienz der Solaranlagen auf Gründächern gegenüber konventionellen, nackten Flachdächern festgestellt werden, sie liegt in der Regel bei vier Prozent Leistungssteigerung. Auf einem konventionellen Flachdach führt die hohe Temperatur dazu, dass die Anlage nicht mehr in der optimalen Betriebstemperatur von 27° arbeiten kann. Auf einem Gründach herrschen wesentlich niedrigere Temperaturen, die so zu der Leistungssteigerung beitragen.

Beheizt werden sollen die Gebäude über den Anschluss an das Fernwärmenetz.

Anlagen erneuerbarer Energien sind regelmäßig zulässig. Für Neubauten greift regelmäßig die Energieeinsparverordnung (EnEV), diese schreibt bautechnische Standards zum effizienten Betriebsenergiebedarf von Gebäuden vor.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Die Architektursprache im Plangebiet soll zur Entwicklung eines eigenständigen Gebietscharakters beitragen. Dementsprechend wurden hinsichtlich der Farben und der Materialgebung, der Werbeanlagen sowie der nicht überbauten Grundstücksflächen weitere Festsetzungen getroffen. Die nachfolgenden Festsetzungen sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die ausschließlich Anforderungen an die Gestaltung formulieren.

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zeichnerische Festsetzung Teil A2 und textliche Festsetzung 12.1.:

Die Festsetzungen dienen der Umsetzung des Vorhabens im Baugebiet WA 1 sowie des Wettbewerbsergebnisses des Architekturwettbewerbes "Wohnbebauung Europakarree II" im Baugebiet WA 2 mit dem Ziel eines einheitlichen Gepräges, der Ausbildung einer gestalterischen "Adresse" für das Wohngebiet "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz" sowie der Sicherung von Qualität der überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen.

Die festgesetzten Ausnahmen ermöglichen Spielräume bezüglich der im Teil A2 zeichnerisch festgesetzten Ansichten.

Die Fassadenmaterialien orientieren sich an den örtlichen Gegebenheiten und sollen jedoch entsprechend ihrer Lage gleichzeitig eine Differenzierung ermöglichen.

3.2 Fassadengestaltung

Textliche Festsetzungen 13.1. bis 13.7.:

Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Mit den Vorgaben zur Gliederung der Fassaden mit klar definierten Sockelgeschossen in Naturstein, Keramik oder Klinker mit darüber ausgeführten Putzfassaden sowie den Vorgaben für die Farbgestaltung soll ein Ansatz zur Identitätsfindung in diesem neuen Wohngebiet gegeben werden.

Dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden Farbkarten des NCS-Farbsystems beigelegt.

3.3 Dächer

Textliche Festsetzungen 14.1. und 14.2.

Die Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Von den östlich der Nordhäuser Straße angrenzenden Bestandsgebäuden der Großwohnsiedlung Moskauer Platz sind Einblicke auf die Dachlandschaften im Plangebiet möglich. Die alleinige Zulässigkeit von Dachbegrünung mit Ausnahme der Dachterrassen und der Kiesstreifen an den Attiken soll der Einblick auf begrünte Dachlandschaften gewährleistet werden.

Die Ausführung als Gründach steht der aktiven Nutzung der Sonnenenergie bei Anwendung von Systemlösungen mit aufgeständerten Solarmodulen nicht entgegen.

Außerdem soll mit diesen Dachmaterialien Regenwasser am Standort im Abfluss zurückgehalten und das Mikroklima verbessert werden.

3.4 Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen

Textliche Festsetzung 15.1. bis 15.5.:

Das Vorhaben "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz" sieht die Realisierung von insgesamt 453 Wohnungen in zwei Allgemeinen Wohngebieten vor.

Es gibt Berufe, die auch in Wohngebäuden bzw. in einem Zimmer einer Wohnung ausgeübt werden dürfen, wie z.B. freie Berufe. Aus diesem Grund kann es zu einem berechtigten Interesse nach einer angemessenen Werbeanlage kommen.

Weiterhin wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an den Gebäuden zulässig.

Die Gestaltung der Werbeanlagen soll Rücksicht nehmen auf die Gestaltung der jeweiligen Hausfassade. Um die Störwirkung von Werbeanlagen auf umgebende Wohnnutzungen zu minimieren, wurden Werbeanlagen mit beweglichen Teilen sowie mit wechselndem oder laufendem Licht ausgeschlossen.

3.5 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Einfriedungen

Textliche Festsetzungen 16.1.:

Die getroffenen Festsetzungen erfolgen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen und setzen das Gestaltungskonzept mit dem Ziel einer einheitlichen harmonischen Gestaltung der Freianlagen um. Sie dienen der Sicherung des Quartierscharakters im Bereich der Freiflächengestaltung.

Die Gestaltung von Einfriedungen prägt das Ortsbild an den Grenzen öffentlicher und privater Flächen. Daher soll ein ganzheitliches Erscheinungsbild für Einfriedungen sichergestellt werden.

3.6 Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Textliche Festsetzung 17.1.:

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter beeinflussen in der Regel unmittelbar das Wohnumfeld, deshalb sollen sie in die Gebäude integriert werden. Mit diesen Festsetzungen soll gesichert werden, dass das Wohnumfeld eine angemessene Freiraumqualität aufweist und Störungen der Raum- und Nutzungsstruktur vermieden.

3.7 Herstellung von Stellplätzen

Textliche Festsetzung 18.1.:

Die Festsetzung der Stellplatzbeschränkung liegt im Rahmen der Bandbreite der Anlage zu Nr. 49.1.7 der VollzBek-ThürBO. Sie ist nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange aus folgenden Gründen angemessen: die Lage angrenzend an die Großwohnsiedlung Moskauer Platz und besondere örtliche Verkehrsverhältnisse, die sehr gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV (zwei Stadtbahnlinien), die gute Erreichbarkeit von Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie der sozialen Infrastruktur zu Fuß und mit dem Fahrrad.

Zur Minimierung der Belastung des Quartiers durch ruhenden Verkehr sowie in Anbetracht der guten ÖPNV-Anbindung des Grundstücks wird somit die Herstellung von Stellplätzen entsprechend des Vorhabenkonzeptes eingeschränkt.

Für die Wohnungen sollen 1,0 Stellplätze pro Wohnung hergestellt werden.

Es werden im WA 1 für 186 Wohnungen insgesamt 190 Stellplätze für PKW hergestellt, die auf 4 Tiefgaragen verteilt werden. Im WA 2 werden für insgesamt 267 Wohnungen 269 Stellplätze in 3 Tiefgaragen hergestellt.

Der Vorhabenträger beabsichtigt ein Mobilitätskonzept für den Wohnungsbau, bei dem z.B. öffentlich zugängliche Car-Sharing-Stellplätze in den Tiefgaragen und den Wohnungen zugeordnete Fahrradstellplätze in den Kellergeschossen sowie im Bereich der Laubengänge und Hauseingänge eingeordnet werden. Des Weiteren könnten den Bewohnern faltbare Bollerwagen, die für den Einkauf genutzt werden, zur Verfügung gestellt werden.

4. Hinweise zum Planvollzug

Neben den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen werden Hinweise gegeben, die in anderen gesetzlichen Vorschriften oder Verfahren geregelt werden und bei der Genehmigung und Realisierung von Bauvorhaben von Bedeutung sind.

1. Archäologische Bodenfunde

Der Hinweis zu den bodenarchäologischen Funden ist in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu beachten. Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet.

Im diesem Bereich der Stadt Erfurt ist auf Grund langzeitiger Besiedlung bei Erdarbeiten mit archäologischen Funden zu rechnen. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.

2. Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Die Hinweise zu auffälligem Bodenaushub und zu Bodenverunreinigungen sind in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu beachten.

Auch wenn derzeit keine Altlastenverdachtsflächen bekannt sind, ist es nicht ausgeschlossen, dass bei Erdarbeiten auffällige Befunde zu Tage treten.

3. Einsichtnahme von Vorschriften

Soweit sich Festsetzungen des Bebauungsplanes auf nichtstaatliche Regelungen beziehen (DIN-Normen etc.) sind die Anforderungen des rechtstaatlichen Publizitätsgebotes zu beachten. Die Öffentlichkeit muss verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis von der Vorschrift erlangen können.

Nach der jüngsten Rechtsprechung kann dem entsprochen werden, wenn

- eine präzise Bezugnahme durch Titel und Fassung erfolgt (verlässlich) und
- ein "barrierefreier" Zugang zur Vorschrift durch Einsichtnahmemöglichkeit bei der Verwaltungsstelle ermöglicht wird, bei der die Einsichtnahme des Bebauungsplanes erfolgt und ein entsprechender Hinweis auf der Planurkunde aufgebracht ist (in zumutbarer Weise).

4. Bodenaufschlüsse

Durch die Anzeige von Erdaufschlüssen sowie die Übergabe entsprechender Unterlagen soll sich im Sinne einer allgemeinen Gefahrenabwehr der Kenntnisstand des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, Außenstelle Weimar erweitern.

5. Fernwärme

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

6. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Diese Hinweise dienen dem Artenschutz. Es wird auf vorliegende Untersuchungen verwiesen. Durch die benannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die auf den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes basieren, werden Verbotstatbestände, wie die Störung der im Plangebiet vorkommenden Vogelarten insbesondere in der Brut- und Aufzuchtzeit bzw. die Zerstörung von Ruheplätzen von Fledermäusen vermieden.

Die Ausweisung der Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz und die Nisthilfen für Höhlen und Halbhöhlenbrüter dienen gemäß Artenschutzgutachten der Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist im Durchführungsvertrag zu vereinbaren.

5. Erschließung des Plangebiets

Das Plangebiet stellt eine nicht aufgesiedelte Fläche im rechtswirksamen Bebauungsplan GIK017 dar, auf der derzeit die Realisierung von Gewerbebauten zulässig ist.

Die Fläche ist mit den erforderlichen Verkehren und Medien grundsätzlich erschlossen bzw. erschließbar.

Im Umfeld des Geltungsbereiches ist der ÖPNV mit Straßenbahn und Bus in fußläufiger Entfernung erreichbar. Das Vorhaben "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz" wird im südlichen Bereich über die bereits vorhandene festgesetzte Straßenverkehrsfläche Europaplatz mit Anbindung an die Nordhäuser Straße bzw. Dubliner Straße erschlossen. Die Erschließung des nördlichen Bereichs soll über das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zwischen Dubliner und Nordhäuser Straße erfolgen.

Die Kfz-Stellplätze des Vorhabens "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz" befinden sich innerhalb von Tiefgaragen. Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen im WA 1 münden auf die vorhandene Straße Europaplatz, die der Tiefgaragen im WA 2 auf das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zwischen Dubliner und Nordhäuser Straße.

Die Fernwärmeleitung befindet sich in der Straße Europaplatz, die Strom-, Wasser- und Abwasserleitungen in der Straße Europaplatz, Dubliner und Nordhäuser Straße, Gasleitungen in der Dubliner Straße.

Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

Es sind für die Versorgung mit Elektroenergie nach derzeitigem Erkenntnisstand 2 Trafostationen erforderlich. Es wurde je ein Standort im WA 1 und im WA 2 in der Planzeichnung festgesetzt.

6. Flächenbilanz

Größe des Plangebiets	38.755 m ²		
Baugebiet WA 1			13.680 m ²
davon			
überbaubare Grundstücksfläche		4.705 m ²	
nicht überbaubare Grundstücksfläche		8.975 m ²	
davon Anpflanzflächen	6.093 m ²		
davon Gehrecht 4 zur Ertüchtigung Fußweg	160 m ²		
Tiefgarage Gesamtfläche (innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche)	8.414 m ²		
Fläche für Versorgungsanlagen: Trafo			20 m ²
Baugebiet WA 2			18.859 m ²
davon			
überbaubare Grundstücksfläche		6.764 m ²	
nicht überbaubare Grundstücksfläche		12.095 m ²	
davon Anpflanzflächen	6.896 m ²		
davon Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Breite 5,65 m)	1.375 m ²		
davon Gehrecht 1	438 m ²		
davon Gehrecht 2	412 m ²		
davon Gehrecht 4 zur Ertüchtigung Fußweg	270 m ²		
Tiefgarage Gesamtfläche (innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche)	11.427 m ²		
Fläche für Versorgungsanlagen: Trafo			20 m ²
Baugebiet GEe			4.537 m ²
davon			
überbaubare Grundstücksfläche		1.236 m ²	
Nicht überbaubare Grundstücksfläche		3.299 m ²	
davon Anpflanzflächen	982 m ²		
davon Gehrecht 3	188 m ²		
Straßenverkehrsfläche			1.639 m ²

7. Folgekosten für die Gemeinde

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens im Plangebiet.

Die Planungs- und Erschließungskosten der Planung und Herstellung trägt der Vorhabenträger. Im Bebauungsplan sind keine mit Folgekosten für die Stadt Erfurt verbundenen Festsetzungen, wie zu geplanten öffentlichen Verkehrsflächen etc. festgesetzt. Die im Geltungsbereich befindlichen festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Bestandsflächen.

8. Anlagen

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)
- Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
- Grünordnungsplan (GOP)
- Avifaunistische Arterfassung Grünfläche GE 3 (nördlicher Thüringenpark)
- Avifaunistische Arterfassung Abschätzung zur Erweiterungsfläche der Grünfläche G3 Erfurt (nördlicher Thüringenpark)
- Gutachten zur herpetologischen Arterfassung auf dem Erweiterungsareal Grünfläche G3 Erfurt (nördlicher Thüringenpark)
- Schallimmissionsprognose
- Schemaplan Abstandsflächen Teilbereich Süd
- Besonnungsnachweis nach DIN 5034-1 Teilbereich Nord
- Schemaplan Belüftung und Gewerbelärm Teilbereich Nord
- rechtswirksamer Bebauungsplan GIK017