

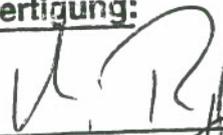
Begründung

zum Bebauungsplan MEL 147

„Stadtteilzentrum Melchendorf“

1. Planungsanlaß

Ausfertigung:



M. Ruge
Oberbürgermeister



Erfurt, den 29.5.01

Mit dem Beschluß 159/93 der Stadt Erfurt vom 22.7.1993 zur Aufstellung eines Bebauungsplanes verbindet die Stadt die Absicht, die planungsrechtlichen Grundlagen für ein Stadtteilzentrum zur ortsnahen Versorgung der Bevölkerung zwischen dem alten Ortsteil Melchendorf und der Hochhausbebauung Am Drosselberg zu schaffen. Das Plangebiet umfaßt die Gebäude des Stadtteilzentrums, die Stellflächen und umgebende Grünflächen. Einbezogen wurden desweiteren eine bestehende Stellplatzanlage für die Wohnsiedlung östlich der Straße Am Drosselberg und eine Fläche zwischen dem Holzergaben und der Haarbergstraße, die heute u.a. noch mit einem Feuerwehrhaus bebaut ist.

Der Bebauungsplan wird als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB verabschiedet, da ein rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan für die Stadt Erfurt noch nicht in Kraft getreten ist. Nach dem derzeitigen Arbeitsstand wird das Plangebiet im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird somit die Ausweisung des Stadtteilzentrums im Bebauungsplan, bzw. die Realisierung des Stadtteilzentrums berücksichtigen. Damit ist sichergestellt, daß der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets, insbesondere den künftigen Darstellungen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans nicht entgegenstehen wird.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Melchendorf, Flur 8, und wird wie folgt umgrenzt:

- Im Westen** von der Kreuzung der Straßenbahntrasse mit der Straße "An der Waidwäsche" in südöstliche Richtung entlang der Straßenbahnlinie und -haltestelle,
von dort nach Süden abknickend, entlang der östlichen Grenze der Flurstücke 191/1, 189/1 und 188,
von dort 40 m nach Westen entlang der südlichen Grenze des Flurstückes 188,
von dort nach Süden über den Schoentaler Weg hinweg bis zur Straße Am Drosselberg entlang der westlichen Grenze der Parzellen 184/2, 184/5 und 180,
- Im Süden** durch die südliche Grenze der Straße "Am Drosselberg",
- im Osten** durch die östliche Grenze der Straße Am Drosselberg bis zum Holzergaben, von dort an der Westseite der Parzelle 335 bis zur Haarbergstraße,
- im Norden** vom Einmündungsbereich der Straße "Am Drosselberg" in die Haarbergstraße bis zur nordöstlichen Ecke der Parzelle 21111, von dort an der westlichen Grenze der Parzelle 352/2 nach Süden bis zum Holzergaben, von dort am nördlichen Rand des Holzergabens bis zur Straße An der Waidwäsche, jedoch unter Einschluß der Parzellen 201/1 und 202.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,4 ha.

3. Bestand

Durch das Plangebiet verläuft von Nordwesten nach Südosten die Straßenbahnlinie 3 der EVAG mit den Haltestellen Melchendorf und Max-Planck-Straße. Südwestlich der Trasse befinden sich im Plangebiet bewachsene Feldwege, Lagerplätze und Rasenflächen bzw. Ödland. Östlich der Trasse befindet sich die Stellplatzanlage der Wohnsiedlung östlich der Straße Am Drosselberg. Weiter nördlich befindet sich eine Wendeschleife der Straßenbahn, Rasenflächen und befestigte Gehwege, Grünflächen und der Holzergraben. Im Plangebiet zwischen dem Holzergraben und der Haarbergstraße befindet sich unter anderem ein Feuerwehrhaus, ein Wohnhaus und Nebengebäude.

4. Planungsinhalt

Die Bewohner des neuen Wohngebietes Drosselberg und des alten Ortes Melchendorf sind mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen unterversorgt. Es fehlt ein Zentrum, das diese unterschiedlichen Ortsteile verbindet.

Es ist deshalb das eindeutige Planungsziel, ein Stadtteilzentrum zu schaffen, das die Möglichkeit bietet,

1. allen Bewohnern eine wirtschaftliche Versorgung zu gewährleisten, sowie soziale und kulturelle Bedürfnisse zu befriedigen,
2. Voraussetzungen für die Entwicklung eines Stadtteillebens zu schaffen, damit sich auch neue Bewohner mit ihrem Umfeld identifizieren können,
3. die Gesamtanlage so in den Standort einzuplanen, daß die Belange des Natur- und Umweltschutzes besonders berücksichtigt werden.

Vorteilhafterweise steht für diese Aufgabe ein Gelände zwischen den neuen und alten Wohngebieten als Brachland zur Verfügung.

5. Stadtgestalt

Die wesentlichen Konzeptmerkmale sind:

1. Schaffung eines Marktplatzes als Treffpunkt, Erholungs- und Orientierungsraum.
2. Optimale Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel (Haltestellen der Straßenbahn sind vorhanden).
3. Berücksichtigung der topographischen Geländeverhältnisse, dadurch im Marktbereich nur eingeschossiges Einkaufszentrum, von der Nordseite zweigeschossige Handelseinrichtungen (Eingang vom Parkplatz).
4. Das winkelförmige Einkaufszentrum schließt den Marktplatz nach Norden und Westen ab und erhält an den Außenseiten eine zum Teil zweigeschossige, aufgesetzte Bebauung (Wohn- und Dienstleistungsnutzung) als Integrationselemente zur benachbarten dörflichen Wohnbebauung. Die verbleibende Flachdachfläche wird begrünt.
5. Fassung des Marktplatzes im Süden durch einen dreigeschossigen Querriegel mit flachem Satteldach und einem angeschlossenen 5-geschossigen, turmartigen Gebäude mit pyramidenförmigem Dach als städtebaulichen Akzent der Marktplatzbegrenzung und Übergang zur bestehenden 5-geschossigen Wohnbebauung. Ein zweigeschossiger Durchgang zwischen Turmgebäude und Riegel öffnet den Markt nach Süden zum Wohngebiet Drosselberg.
6. Intensive Vernetzung des bestehenden Fuß- und Radfahrwegenetzes direkt und über einen neu angelegten 15 bis 25 Meter breiten Grünstreifen zwischen den Wohngebieten, dem Stadtteilzentrum, den Parkplätzen und den Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel.
7. Fließender Verkehr wird so geführt und ruhender Verkehr so angeordnet, daß die Funktion des Marktplatzes von Beeinträchtigungen freigehalten wird.

6. Festsetzungen

6.1 Gliederung des Plangebietes

Neben den öffentlichen Verkehrsflächen und den Grünflächen sowie der vorhandenen Stellplatzanlage für die Wohnsiedlung enthält der Bebauungsplan folgende Baugebiete:

1. Ein Sondergebiet mit den Einzelhandelseinrichtungen des Stadtteilzentrums, mit Wohnungen und Freiberufler-Praxen und mit Parkplätzen.
2. Ein Mischgebiet, in dem mit Ausnahme von Einzelhandel sonstige Elemente eines Stadtteilzentrums sowie Wohnungen untergebracht werden können.
3. Ein Dorfgebiet in dem Bereich, in dem zur Zeit noch ein Feuerwehrhaus steht.

Für die Festlegung des Sondergebietes gibt es folgende Gründe: Da großflächiger Einzelhandel zugelassen werden soll, scheiden gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO andere Gebiete als Kern- oder Sondergebiete aus. Wegen der Zusammenfassung der Einzelhandelsnutzungen in einem einheitlichen Gebäude, der geringen Größe und der starren Vorgaben für die verschiedenen Geschosse entspricht das Gebiet nicht einem Kerngebiet und ist somit als Sondergebiet festzusetzen. Zur besseren Integration des Stadtteilzentrums werden die Einzelhandelseinrichtungen mit Obergeschosse überbaut, in denen nur Freiberufler-Praxen und Wohnungen zulässig sind.

Im Mischgebiet können sonstige für ein Stadtteilzentrum typische Nutzungen angesiedelt werden, daneben auch Wohnungen.

Das Dorfgebiet ist festgesetzt worden, um die Baugrenzen und das Maß der baulichen Nutzung für eine zukünftige Bebauung festzulegen. Die Art der vorgesehenen Nutzung entspricht der der näheren Umgebung.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Das Stadtteilzentrum soll der ortsnahen Versorgung der Bevölkerung der näheren Umgebung dienen, jedoch möglichst geringe zentrumsschädliche Wirkungen haben. Durch die textliche Festsetzung 1.1.1 ist daher die Struktur der Einzelhandelseinrichtungen und der Branchenmix reglementiert worden. Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche ist auf 6000 qm begrenzt. Die zulässigen Verkaufsflächen für einzelne Branchen liegen in ihrer Summe über der festge-

setzten Gesamtverkaufsfläche, um einen geringen Spielraum für Neuvermietungen, Umbauten, Umstrukturierungen u.ä. zu lassen.

Im Mischgebiet werden Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen. Dadurch soll erreicht werden, daß die Einzelhandelsnutzung nicht zu nahe an das benachbarte allgemeine Wohngebiet heranrückt, damit sich dort nicht weitere Einzelhandelsnutzungen ansiedeln oder sich ein über die Versorgung des Stadtteils hinausgehender Geschäftsbereich entwickelt. Des weiteren soll erreicht werden, daß die sonstigen Nutzungen nicht durch Einzelhandelsbetriebe verdrängt werden. Im Mischgebiet sollen sich das Einkaufszentrum ergänzende Dienstleistungen ansiedeln, außerdem sind dort weitere Wohnungen zulässig.

Tankstellen sind ausgeschlossen, weil sie das benachbarte Wohnen zu sehr stören würden.

Auf der MD-Fläche an der Haarbergstraße soll jede Bebauung zulässig sein, die sich in die dorfgebietstypische Umgebungsbebauung einfügt.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der Bebauung für einzelne Grundstücke wird durch Übernahme der Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO bestimmt. Die gesamte Bebauung im Plangebiet wird zudem durch Festsetzung von Baugrenzen, Baulinien und Höhen bestimmt. Das Hauptgebäude des Stadtteilzentrums mit den Einzelhandelseinrichtungen wird winkelförmig errichtet und an zwei Seiten den zentralen Platz umschließen, der zwischen den Einzelhandelseinrichtungen, dem Mischgebiet und der Straßenbahnhaltestelle "Max-Planck-Straße" liegt. Das Gebäude schirmt den zentralen Platz zugleich optisch und akustisch von den Stellplätzen ab.

Die Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet liegt mit 2 bis 4 Geschossen zwischen den Höhen der alten Bebauung im Westen und der neuen Wohnbebauung im Süden und Osten. Höher ist nur der turmartige Gebäudeteil im Sü-

den des Platzes, der anders als die sonstigen Gebäude im Mischgebiet rechtwinklig zum Hauptgebäude ausgerichtet ist und als städtebaulicher Akzent einerseits den Platz dominiert und andererseits zur vielgeschossigen Wohnbebauung in der Nachbarschaft überleitet.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien näher bestimmt, um die städtebauliche Konzeption zu sichern, insbesondere die Platzgestaltung westlich der Straßenbahnhaltestelle Max-Plank-Straße.

6.5 Stellplätze, Garagen

Mit der textlichen Festsetzung 1.5 wird ausgeschlossen, daß Stellplätze und Garagen auf den Freiflächen der Grundstücke oder in den festgesetzten privaten Grünflächen angelegt werden können. Dadurch soll u.a. sichergestellt werden, daß der Platz zwischen dem Sondergebiet und der Mischgebietsbebauung nicht befahren werden kann.

6.6 Geh- und Fahrrechte

Die Festsetzung des Geh- und Fahrrechts auf den privaten Verkehrsflächen bzw. des Geh- und Radfahrrechts auf den privaten Grünflächen dient dazu, das Stadtteilzentrum zu beleben und möglichst viele Fußgänger und Radfahrer von der Straße Am Drosselberg in die straßenverkehrsfreien Bereiche des Plangebietes zu holen.

6.7 Ausschluß luftverunreinigender Stoffe

Mit dem Ausschluß fester oder flüssiger Brennstoffe sowie dem Verbrennen von Abfällen sollen Luftverunreinigungen wie Staub, Rauch, Kohlenwasserstoff u.ä. im Plangebiet weitgehend minimiert werden.

Der Einsatz halogener Kohlenwasserstoffe in chemischen Reinigungsanlagen kann wegen der krebserregenden und erbgutschädigenden Wirkung dieser Stoffe in gemischt genutzten Gebäuden nicht mehr hingenommen werden. Soweit andere Reinigungsmittel Verwendung finden sollen, wird im Einzelfall eine Gefährdungsabschätzung vorzunehmen sein.

Die Zulässigkeit bloßer Annahmestellen für chemische Reinigungen wird dadurch nicht berührt.

7. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

Der Ausschluß bituminöser, spiegelnder, glänzender und reflektierender Materialien für die Dacheindeckung dient ebenso wie der Ausschluß von Werbeanlagen mit bewegtem oder laufendem Licht der Integration des Stadtteilzentrums in die umgebende Wohnbebauung. Die vorgeschriebene Begrünung der Flachdächer soll das Stadtklima verbessern und ist Teil des Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft.

8. Verkehrliche Erschließung

Soweit der Verkehr vom und zum Stadtteilzentrum mit der Straßenbahn, mit dem Fahrrad oder zu Fuß abgewickelt wird, werden dadurch keine Probleme ausgelöst, die nicht schon durch die Anlegung der Fuß- und Radwege planerisch bewältigt sind.

Die Erschließung des Stadtteilzentrums für Pkw und Lkw erfolgt über die Zufahrt gegenüber dem Haus Am Drosselberg 64. Diese Stelle ist am geeignetsten, um die Probleme des Straßenverkehrs zu bewältigen. Zusätzlicher Verkehr südlich der Einmündung auf der Straße Am Drosselberg und den einmündenden Erschließungsstraßen wird nicht oder kaum entstehen, da nicht zu erwarten ist, daß zusätzliche Einkaufsfahrten aus diesem Gebiet ausgelöst werden. Die südlich angrenzenden Bewohner bewältigen auch heute den Großteil ihrer Einkäufe über die Straße Am Drosselberg. Eventuell wird der Verkehr hier leicht abnehmen, weil Pkw-Fahrten zu entfernteren Einkaufsmöglichkeiten überflüssig werden und das neue Zentrum zu Fuß oder mit dem Rad erreicht werden kann.

Soweit Verkehr von der Haarbergstraße angezogen wird, wird dieser nicht an der Wohnbebauung östlich der Straße Am Drosselberg entlang geführt, sondern vorher auf die Stellplätze abgeleitet. Der ruhende Verkehr wird durch Grünflächen zur dörflichen Bebauung abgeschottet und beeinträchtigt dadurch kaum das Wohnumfeld.

Der vorgesehene Einmündungsbereich des Stadtteilzentrums in die Straße "Am Drosselberg" und die Knotenpunkte der Haarbergstraße sind für den zusätzlich zu erwartenden Verkehr ausreichend. Wegen der diesbezüglichen Einzelheiten wird auf das Verkehrsgutachten des Ing.Büros Waning Consult GMBH von April 1995 verwiesen.

Die Verkehrssicherheit der beiden neu zu schaffenden schienengleichen Wegübergänge über das Doppelgleis der Straßenbahn wird durch den Einbau von straßenbahnabhängigen Lichtzeichenanlagen gewährleistet.

Der bereits vorhandene Parkplatz steht ausschließlich den Bewohnern des Wohngebietes "Drosselberg" zur Verfügung.

9. Lärmschutz

Wegen der Lärmschutzfragen wird auf das Gutachten des Architektur- und Ingenieurbüros Waning Consult GmbH von März 1995 verwiesen.

Bei der Beurteilung der Ergebnisse des Gutachtens ist davon auszugehen, daß es sich bei den Wohngebieten südlich und östlich des Stadtteilzentrums entsprechend den übergeleiteten Bebauungsplänen, den tatsächlich vorhandenen Nutzungen und der städtischen Rahmenplanung um allgemeine Wohngebiete handelt. Die Bereiche westlich und nördlich des Stadtteilzentrums sind als dörfliche Mischgebiete einzustufen. Im Sondergebiet selbst überwiegen die gewerblichen Betriebe, so daß hier allenfalls - wie im festgesetzten Mischgebiet - Mischgebietswerte einzuhalten sind.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß die Lärmzunahme aufgrund des Stadtteilzentrums für die umgebende Bebauung gering sein wird. An den Fassaden der meisten angrenzenden Gebäude rund um das Plangebiet liegt sie unter 1 dB(A). Die stärkste Zunahme ergibt sich mit bis zu 3,1 dB(A) an der Rückseite der Häuser zwischen der Stellplatzanlage und der Haarbergstraße. Dabei werden an diesen Immissionsorten Tageswerte von bis zu 52,5 dB(A) erreicht, während der Richtwert für Dorf- und Mischgebiete bei 60 dB(A) am Tage liegt.

Die stärksten absoluten Werte ergeben sich zukünftig an den Häusern "Am Drosselberg 48 - 64". Bei einem Richtwert von 55 dB(A) liegen die zukünftigen Werte zwischen 60 und 61,6 dB(A). Diese hohen Werte resultieren aber in erster Linie aus der heute schon bestehenden Vorbelastung aufgrund der gegenüberliegenden Stellplatzanlage des Wohnbereichs, des Verkehrs auf der Haarbergstraße und Am Drosselberg sowie des Straßenbahnverkehrs. An diesen Immissionspunkten ist eine Zunahme von maximal 1,2 dB(A) zu erwarten.

Obwohl eine solche Steigerung subjektiv kaum wahrnehmbar sein dürfte, ist in Abstimmung mit der Eigentümerin der Häuser und dem Investor des Stadtteilzentrums geprüft worden, ob in den Häusern gegenüber der Einfahrt die Anfor-

derungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erfüllt sind. Die Häuser verfügen über eine Dreifachverglasung, weisen jedoch hinsichtlich des Schallschutzes Defizite auf, weil die Fenster nicht über die nötigen Dichtungen und Profile verfügen. Der Investor des Stadtteilzentrums hat sich gegenüber der Eigentümerin der Häuser verpflichtet, die vorhandenen Fenster in den Häusern soweit nachzubessern, daß der Dämmwert der DIN 4109 erreicht wird. Angesichts der damit verbundenen Verbesserungen bei den Innenraumwerten kann die geringfügige Steigerung der Außenlärmmwerte hingenommen werden.

Zum Schutz der dörflichen Bebauung vor den Emissionen der Anlieferung an der nordwestlichen Ecke des Stadtteilzentrums ist eine 30 Meter lange und 3,0 Meter hohe Lärmschutzwand vorgesehen.

Für die Nachtzeit ergeben sich derzeit ebenfalls Richtwertüberschreitungen wegen bestehender Vorbelastungen. Laut Gutachten würde sich der Gesamtlärm bei einer nächtlichen Lkw-Anlieferung mit 1 Lkw/h an den vorbelasteten Häusern Am Drosselberg um lediglich 0,5 dB(A) erhöhen, an derzeit weniger belasteten Gebäuden ergäbe sich eine Steigerung um 1 dB(A). Die Regelung der nächtlichen Belieferung kann daher dem Baugenehmigungsverfahren bzw. Verfahren nach § 22 BImSchG vorbehalten bleiben.

10. Ver- und Entsorgung

Eine ausreichende Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert.

Ein ausreichender Trinkwasserkanal liegt im Stichweg östlich der Straße "An der Waidwäsche".

Schmutzwasser-Anschlußkanäle sind in der Straße "An der Waidwäsche" vorhanden. Sie sind ausreichend dimensioniert, so daß ein Anschluß des Plangebietes ohne Probleme möglich ist.

Das Oberflächenwasser kann wegen der ungünstigen Bodenverhältnisse nicht versickert werden. Es ist dem Holzergraben zuzuführen. Im Plangebiet, z.B. unter den Stellplatzflächen, sind ausreichend dimensionierte Rückhalteeinrichtungen vorzusehen. Einzelheiten sind im Genehmigungsverfahren nach § 7 WHG zu klären.

Für die Stromversorgung werden die Stadtwerke eine Trafostation im Kellergeschoß des Sondergebietes errichten. Der Investor hat zugesagt, hierfür einen geeigneten Platz vorzusehen.

Fernheizungskanäle liegen bereits im Plangebiet. Eine zusätzliche Versorgung mit Gas ist nicht vorgesehen.

11. Grünordnung

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches sind bei Bauvorhaben die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima zu berücksichtigen.

Die aus der Umsetzung des Bebauungsplanes MEL 147 „Stadtteilzentrum Droselberg“ entstehende Bebauung stellt nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz und § 6 des Vorläufigen Thüringer Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege einen ausgleichspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Durch § 7 Abs. 2 VorlThüfNatG wird der bzw. werden die eingriffsverursachenden Planungsträger verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem Eingriff auszugleichen. Gemäß § 8a BNatSchG ist über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden.

Der vorliegende Grünordnungsplan dient dazu, dem gesetzlichen Auftrag nach ressourcenschonendem Umgang mit Natur und Landschaft zu entsprechen sowie den ökologischen Ausgleich von durch Baueingriffen beeinträchtigten Werten des Naturhaushalts tatsächlich zu vollziehen. Er wurde auf der Ebene der Bauleitplanung parallel zur Vorlage des Bebauungsplanes erarbeitet.

Der Grünordnungsplan als eigenständiger Fachplan zum Bebauungsplan nimmt als zentrale Aufgabenstellung grünordnerische Festsetzungen zur Optimierung des ökologischen Gefüges und zur Entwicklung eines stadtlandschaftsgerechten Bildes des Planungsraumes vor. Im Rahmen einer Eingriffsbilanzierung nach der Methodik Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft des Hessischen Ministeriums für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz erfolgt eine Gegenüberstellung der heutigen und der nach dem Baueingriff veränderten ökologisch-biozönotischen Situation.

Im Ergebnis weist das Eingriffsbilanzierungsverfahren ein nach Umsetzung aller grüngestalterischen Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes noch verbleibendes Biotopwertdefizit in einer Größenordnung von 50.420 Wertpunkten aus. Zum Ausgleich dieses Defizits siehe unten, Nr. 13.

12. Grünordnerische Festsetzungen als gestalterische Leitlinien

Das Instrument Grünordnungsplan bewirkt die Schaffung eines stadtökologisch und hygienisch wirksamen und ästhetisch ansprechenden Grünflächenanteiles innerhalb einer städtebaulichen Arrondierungsfläche. Unter spezifischer Berücksichtigung von Anforderungen der Funktionalität, der zeitgemäßen Umsetzung stadtökologischer Inhalte und den Erwartungen an eine ansprechende Raumästhetik, ergeben sich unterschiedlich zu gestaltende Grünflächenstrukturtypen, für die jeweils ein stadtökologisches Planungsziel mit zielgerichteten Anlagegrundsätzen definiert wird.

Aus Gründen unterschiedlicher Grundstückseigentümergehörigkeiten im südlichen Planungsraum erfolgt für die Festsetzungsarten 2b und 2c eine entsprechende differenzierte Zuordnung bzw. Ausweisung der jeweiligen Flächenanteile.

Nachstehend sind die wesentlichen Gestaltungsaspekte und -absichten beschrieben:

Ein unverkennbares Grundmuster soll das Plangebiet durch langgestreckte, wechselnd breite, unterschiedlich strukturierte und miteinander im Sinne der Biotopraumvernetzung in Verbindung stehende Grünzonen erhalten, die grüngürtelartig die geplanten Gebäude und Verkehrsanlagen umschließen werden. Dank verfügbarer Freiflächen und vorhandener, ausbaufähiger Grundstrukturen kann insbesondere an den Nord- und Westrändern des Plangebietes eine massierte Eingrünung erfolgen.

Ein im nördlichen Gebiet geplanter Großparkplatz soll durch eine reich strukturierte Gehölzpflanzung optisch wie hinsichtlich der nutzungsspezifisch unvermeidbaren Lärm- und Abgasausbreitungen gegenüber den Wohn- und Dienstleistungszonen abgeschirmt, die bereits vorhandene Bepflanzung eines im südöstlichen Plangebiet angelegten Pkw-Parkplatzes in ihrer Substanz erhalten werden. Die Befestigungsflächen der zu beiden Seiten der Straßenbahntrasse geplanten Pkw-Stellplätze sollen mit großkronigen Hochstammbäumen überstellt werden. Zielsetzung ist hier die räumliche Strukturierung von Verkehrsfunktionsflächen, die in ihren durch Vertikalstrukturen geprägtem Grundmuster als monoton wahrgenommen werden. Nicht zuletzt stellen die hier geplanten Bäume wichtige Bindeglieder des innergebietlichen Durchgrünungssystems dar.

Im südlichen Plangebiet, hier im Bereich der gestalteten Platzfläche südöstlich der Einzelhandelsnutzungen, soll durch die Anpflanzung zweier Baumgruppen, jeweils bestehend aus 8 hochstämmigen Laubbäumen, das stadtplanerische Konzept, einen zentralen Platz mit Begegnungs- und Kommunikationsqualitäten zu schaffen, unterstützt werden.

Zur Abrundung der stadtoökologischen Qualität werden die Flachdachfläche zwischen den 3-4geschossigen Aufbauten im Sondergebiet und 30 % der Fassadenflächen im Misch- und Sondergebiet begrünt.

Neben den ökologischen und ästhetischen Qualitätsmerkmalen der Grünflächen ergeben sich durch die in ihnen teilweise bereits vorhandenen bzw. neu anzulegenden Rad- und Fußwege verbindende Achsen, die den Isolationscharakter von durch Baukörper und Verkehrsanlagen zerschnittenen Teilflächen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes wirksam aufheben werden. Insgesamt soll durch die Umsetzung grünordnerischer Planungsinhalte ein unverwechselbarer, durch die in ihm hervorgebrachten Strukturen als einmalig gekennzeichnete städtischer Raum entstehen, der den hier lebenden, arbeitenden oder sich zeitweilig aufhaltenden Menschen ein hohes Maß an Identifikationsmerkmalen bieten kann.

13. Kompensation des Bilanzierungsdefizites

Die bereits angesprochenen unterschiedlichen Eigentümerverhältnisse von Grundstücksflächen im Planungsraum erfordern entsprechend differenzierte Eingriffs-Ausgleichsbilanzen. Für den Bereich Feuerwehr im Norden entsteht ein geringes Defizit von ca. 2 000 Wertpunkten. Für den Bereich mfi errechnet sich ein Defizit von ca. 48.500 Wertpunkten und für den Bereich Bäuerle kann die aus der teilweisen Bebauung der Flurstücke 231/39 und 230/39 entstehende Kompensationsverpflichtung durch deren Eigentümer durch Gestaltung der mit Festsetzungskennziffer 2bb und 2cc kenntlich gemachten Flächen gemäß den definierten grüngestalterischen Inhalten (= Anlagegrundsätze 2b und 2c) abgelöst und als ausgeglichen betrachtet werden.

Nach Umsetzung aller Ersatzmaßnahmen für den Bereich mfi innerhalb des Bebauungsplangebietes verbleibt rechnerisch ein Biotopwertdefizit in Höhe von 48.540 Wertpunkten, zu dessen Kompensation vom Eingriffsverursacher ein

Grünflächenstrukturtyp „Gehölzpflanzung aus einheimischen Baum- und Straucharten“ anzulegen ist.

Nach Absprachen mit dem Naturschutzamt der Stadt Erfurt wird die erforderliche Ersatzmaßnahme außerhalb des Bebauungsplangebietes durch eine Gehölzpflanzung auf dem Grundstück des Albert-Schweitzer-Kinderdorfes Thüringen e.V. in Windischholzhausen ausgeführt.

In der Summe der innerhalb und außerhalb des Eingriffsortes durchführbaren Ersatzmaßnahmen (Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen in Windischholzhausen) kann der Eingriff in Werte des Naturhaushaltes und des Landschafts-/Stadtbildes als vollständig ausgeglichen angesehen werden.

Stand: April 1996