

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben"

MEL 555

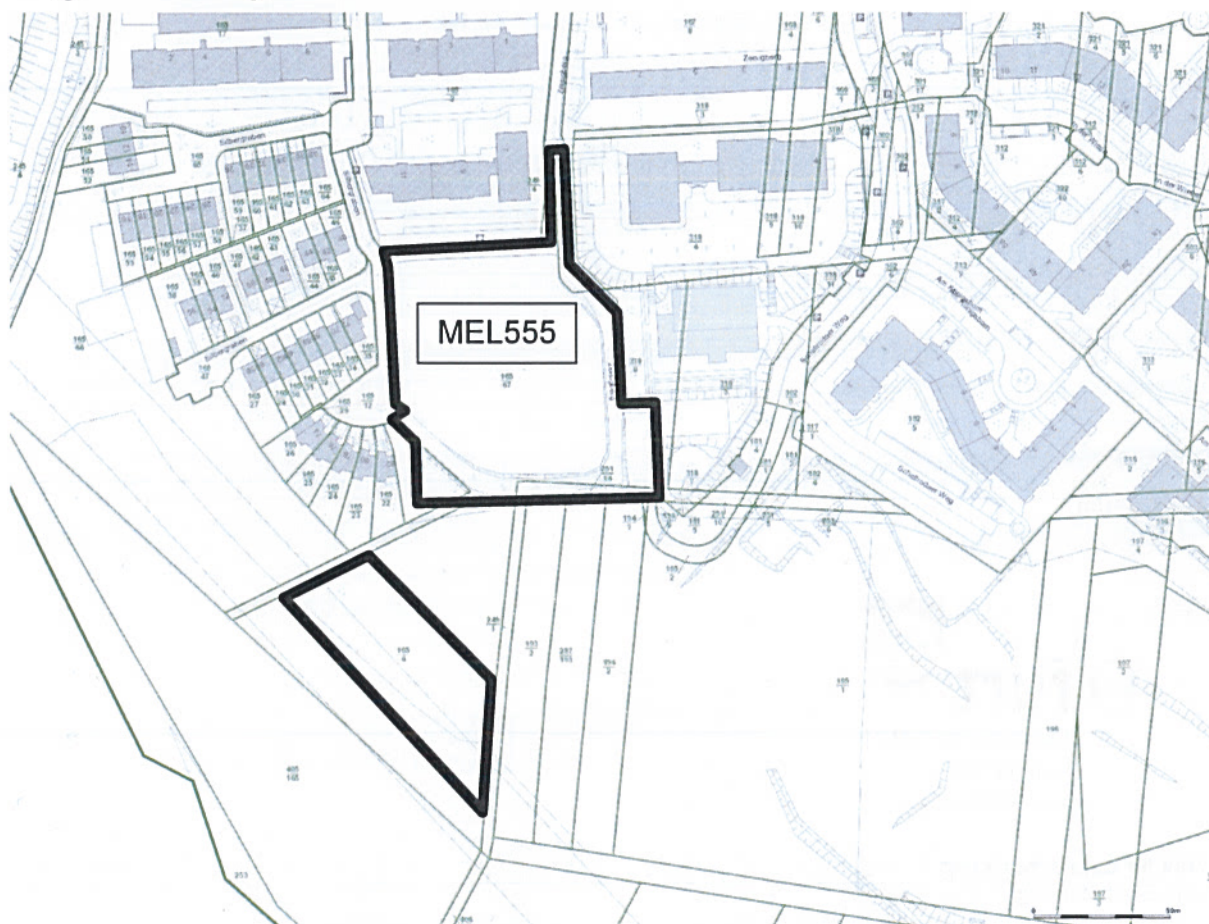
**Ausfertigung:**  
*A. Bausewein*  
A. Bausewein  
Oberbürgermeister



Erfurt, den 08. Juli 2019



## Begründung



**Impressum**



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum**  
08.04.2019

<b>1. Allgemeine Begründung</b> .....	<b>3</b>
1.1. Planerfordernis .....	3
1.2. Verfahrensablauf .....	3
1.3. Geltungsbereich .....	5
1.4. Übergeordnete Planungen .....	6
1.5. Bestandsdarstellung .....	6
1.5.1 Lage, Erschließung und Infrastruktur .....	6
1.5.2 Umweltsituation .....	7
1.6. Allgemeine Planungsziele .....	9
1.7. Planungsalternativen .....	9
2.1 Festsetzung nach § 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB .....	10
2.2 Art der baulichen Nutzung .....	10
2.3 Maß der baulichen Nutzung .....	11
2.4 Bauweise, Zuordnung zulässiger Haustypen .....	12
2.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten .....	12
2.6 Erschließung .....	13
2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	14
2.8 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe .....	14
2.9 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	15
2.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ..	16
2.11 Energetik .....	16
2.12 Gestaltungsvorschriften .....	16
<b>3. Folgekosten für die Gemeinde</b> .....	<b>17</b>
<b>4. Hinweise</b> .....	<b>17</b>
<b>5. Anhang</b> .....	<b>19</b>

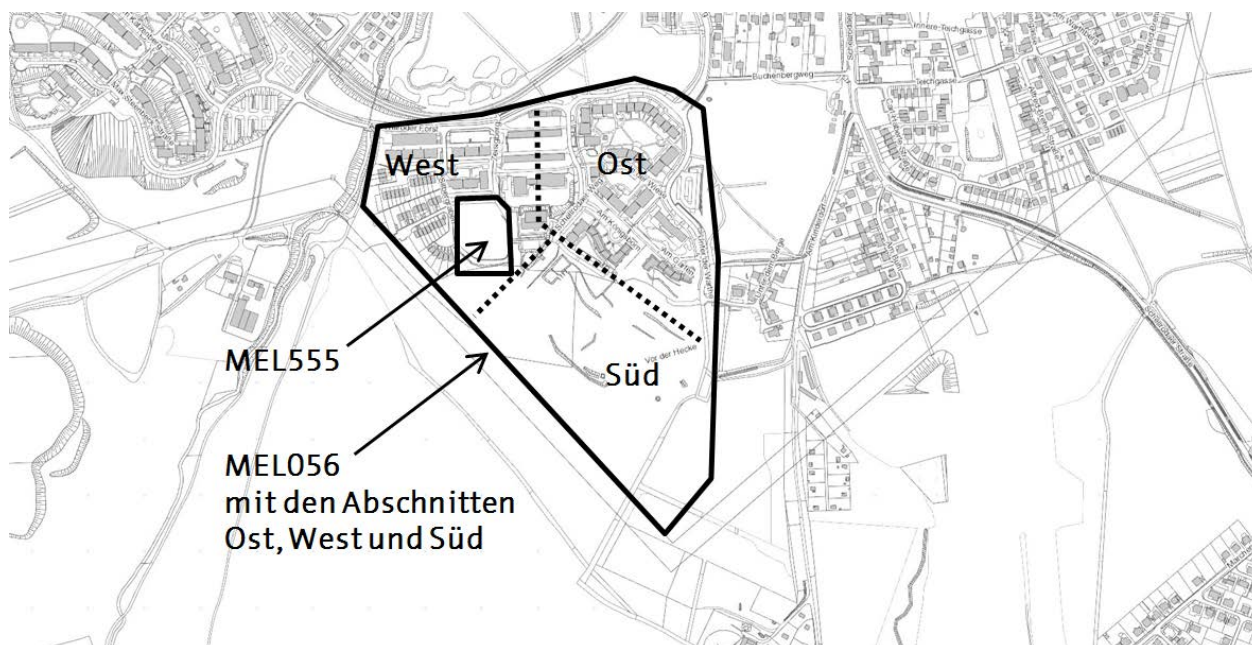
# 1. Allgemeine Begründung

## 1.1. Planerfordernis

Das Städtebauprojekt Wohngebiet Buchenberg ist Teil des nach dem Jahr 1960 entwickelten Wohnungsbauprogramms mit komplexem Wohnungsbau aus Geschößwohnungsbau, Schulen, Kindergärten und Nahversorgung. Es ist der südliche Abschluss dieses Wohnungsbauprogramms am Buchenberg, dem Beginn des südlichen Vorfluters Holzgraben. Dessen konkrete Baukonzeption wurde im Jahr 1988 aufgestellt und im Jahr 1991 als Bebauungsplan MEL056 "Wohngebiet Buchenberg" übergeleitet.

Dieser rechtswirksame Bebauungsplan MEL056 "Wohngebiet Buchenberg" mit ca. 180.000 qm Fläche umfasst drei Abschnitte:

1. Der Abschnitt Ost mit ca. 52.000 qm Fläche wurde vollständig hergestellt.
2. Der Abschnitt West mit ca. 60.000 qm Fläche wurde bis auf eine kleine Fläche von 7.400 qm hergestellt.
3. Im Abschnitt Süd mit ca. 68.000 qm wurden nur Teile von Erschließungen errichtet.



Für die kleine Fläche zum Abschluss des Abschnitts West wird dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan MEL555 "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben" aufgestellt.

Seine Aufstellung ist erforderlich, da der Bebauungsplan MEL056 "Wohngebiet Buchenberg" Wohngebäude als Mehrfamilienhäuser mit 5 Geschossen festsetzt, hingegen aber der dem vorhabenbezogene Bebauungsplan MEL555 "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben" zu Grunde liegende Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnen am Silbergraben" 20 zwei- bis dreigeschossige verdichtet in drei Zeilen angeordnete standorttypischen Einfamilienhäuser umfasst, und daher nicht dem Bebauungsplan MEL056 "Wohngebiet Buchenberg" umsetzbar ist.

## 1.2 Verfahrensablauf

### Bebauungsplan MEL056

Die im Jahr 1988 (in der DDR) aufgestellte Baukonzeption Wohngebiet Buchenberg wurde (in der BRD) im Jahr 1991 mit dem Stadtratsbeschluss Nr.133/91 als Bebauungsplan MEL056 "Wohngebiet Bu-

chenberg" übergeleitet (Ausfertigung 04.12.1991, Rechtsverbindlichkeit 12.12.1991), und der Umriss des Bebauungsplanes MEL056 "Wohngebiet Buchenberg" in den Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche aufgenommen.

### **Bebauungsplan MEL555**

Zum Abschluss des Abschnitts West, der unter 1.1 genannten kleinen Fläche von 7.400 qm, stellte der Vorhabenträger im Jahr 2008 einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Umsetzung seines Vorhaben- und Erschließungsplanes "Wohnen am Silbergraben" mit 16 zwei- bis dreigeschossigen in drei Zeilen angeordneten standorttypischen Einfamilienhäusern.

Dieser 7.400 qm große Bereich ist an drei Seiten von Bebauung (Wohngebäude, Schule) und deren Erschließung und Freiräume umgeben, und selbst auf Grund eines früheren aber nicht umgesetzten Wohnvorhabens mit Erschließung vorbereitet.

Für das beantragte Vorhaben "Wohnen am Silbergraben" wurde am 17.09.2008 der Stadtratsbeschluss Nr.160/08 über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MEL555 "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben" im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr.19 vom 24.10.2008 angezeigt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeit konnte sich im Zeitraum vom 03.11.2008 bis 08.12.2008 gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen unterrichten und zur Planung äußern. Dies wurde zuvor im Amtsblatt Nr.19 vom 24.10.2008 angezeigt.

Gegenstand dieser frühzeitigen Unterrichtung war der Aufstellungsbeschluss und der ihm zu Grunde liegende Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnen am Silbergraben" mit 16 zwei- bis dreigeschossigen in drei Zeilen angeordneten standorttypischen Einfamilienhäusern.

Mit dem Stadtratsbeschluss Nr. 0606/17 vom 15.06.2017 wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MEL555 "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben" gebilligt. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr.12 vom 14.07.2017 angezeigt.

Die öffentliche Auslegung wurde vom 24.07.2017 bis 25.08.2017 durchgeführt.

Mit Schreiben vom 14.07.2017 wurden die Träger öffentlicher Belange und Naturschutzverbände zur Beteiligung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MEL555 "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben" aufgefordert.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnen am Silbergraben" umfasste nun 20 zwei- bis dreigeschossige ebenfalls in drei Zeilen angeordnete Reihen-, Ketten- und Einzelhäuser als Einfamilienhäuser.

Auf Grund der Präzisierung der Verkehrsführung wurden mit Schreiben vom 12.11.2018 die Betroffenen zur geänderten Fassung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MEL555 "Wohngebiet Buchenberg – Silbergraben" vom 02.11.2018 nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB als von der Änderung des Bebauungsplanentwurfes Betroffener erneut beteiligt und um Stellungnahme bis zum 21.12.2018 gebeten. Hierzu wurden die Unterlagen vom 21.11.2018 bis 21.12.2018 öffentlich ausgelegt. Zusätzlich wurde am 23.11.2018 eine Informationsveranstaltung mit den Betroffenen durchgeführt.

### **beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan MEL555 "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben" dient der Nutzbarmachung von 7.400 qm brachliegenden Flächen im beplanten Bereich nach § 30 BauGB. Er wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt. Voraussetzung ist, dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt.

zum Satzungsbeschluss dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplan MEL555 "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben" Teil des Bebauungsplanes MEL056 "Wohngebiet Buchenberg".

Bei der 7.400 qm großen Teilfläche handelt es sich um eine Fläche die an drei Seiten von bereits vorhandener Bebauung (Wohngebäude, Schule, deren Erschließung und Freiräume) umschlossen ist. Auf Grund geänderter Rahmenbedingungen, die sich aus der Nachfrage nach Einfamilienhausstandorten heraus erwachsen, ist eine Neuregelung der Planungsinhalte für ausgewählte Bereiche nunmehr erforderlich.

Des Weiteren kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan MEL555 "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben" im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden soll, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen.

Das bloße Vorkommen von Arten nach BArtSchV und Anhang IV der FFH im Geltungsbereich stellt jedoch kein entsprechendes Anwendungshindernis dar.<sup>1</sup>

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes MEL555 umfasst neben der zu bebauenden 7.400 qm großen Teilfläche im Abschnitt West des Städtebauprojekts Wohngebiet Buchenberg eine weitere Fläche für den artenschutzrechtlichen Ausgleich als Biotop für Zauneidechsen. Diese liegt am Rand des Städtebauprojekts Wohngebiet Buchenberg, in einem Bereich, der auf Grund einer Oberleitung von Bebauung grundsätzlich freizuhalten ist.

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

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB ist nicht erforderlich und wurde daher nicht durchgeführt.
- Die Öffentlichkeit konnte sich aber im Zeitraum vom 03.11.2008 bis 08.12.2008 gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen unterrichten und zur Planung äußern. Dabei lag das dem Aufstellungsbeschluss zu Grunde liegende Konzept des Vorhabenträgers mit aus.
- 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.
- Im beschleunigten Verfahren nach § 13a) BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. (Auszugleichen Eingriffe in Natur und Landschaft treten per Gesetzesfiktion nach § 13 a) Abs. 4 BauGB nicht ein).

### 1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan MEL555 "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben" befindet sich im Südosten der Stadt Erfurt, im Ortsteil Melchendorf, am Hang des Buchenbergs, innerhalb der Gemarkung Melchendorf und innerhalb der Flur 9, im Bereich zwischen den Straßen Silbergraben und Zeisigberg. Der Geltungsbereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung umgrenzt.

Zum Bebauungsplanverfahren MEL555 wird eine Bodenordnung durchgeführt.

---

<sup>1</sup> so auch Rechtsauffassung des TMBV in der Stellungnahme vom 29.05.07 auf entsprechende Anfrage der Landeshauptstadt Erfurt

## 1.4 Übergeordnete Planungen

### Raumordnung und Landesplanung

Gemäß Thüringer Landesentwicklungsplan (LEP) sowie Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT) soll die Stadt Erfurt als Oberzentrum hinsichtlich ihrer Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Nutzung und Aufwertung der vorhandenen Siedlungssubstanz bzw. -flächen zurückgreifen.

Der Erschließung von Baulücken, der Mobilisierung von geeigneten Brachflächen sowie die Nutzung von Baulandreserven in bereits erschlossenen Gebieten soll der Vorrang vor der Erschließung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich eingeräumt werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan MEL555 "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben" stimmt mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt ist wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006, wurde neu bekannt gemacht im Amtsblatt vom 14.07.2017 und zuletzt geändert durch die FNP Änderungen Nr. 11, 25, 30 und 32, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 01.03.2019.

Der nördliche Plangeltungsbereich (die Wohnbauflächen) ist als Wohnbaufläche dargestellt. Ein südlicher Teilbereich davon befindet sich innerhalb einer Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, hier: Trinkwasserschutzzone III.

Der südliche Plangeltungsbereich (die Ausgleichsfläche) befindet sich im Bereich einer Darstellung als Wohnbaufläche und Grünfläche ohne Zweckbestimmung, sowie innerhalb einer Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, hier: Trinkwasserschutzzone III.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan MEL555 "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben" ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Erfurt 2030, beschlossen vom Stadtrat am 17.10.2018, befindet sich die Planung in Karte 19 ‚Gesamtstädtisches Leitbild Erfurt 2030‘ im Bereich eines „Ortsteil im vorrangigen Entwicklungsbereich Wohnen“. Karte 24 ‚Räumliches Leitbild Zentrenfunktion, Stadt- und Ortsteile‘ beschreibt den Bereich als Siedlungstyp „Großwohnsiedlung“.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan MEL555 "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben" ist aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept entwickelt.

## 1.5 Bestandsdarstellung

### 1.5.1 Lage, Erschließung und Infrastruktur

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MEL555 "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben" befindet sich im Südosten der Stadt, an einem Rand des Siedlungskörpers entlang des Wilroder Forst, in einer Hanglage des Buchenberg, und im westlichen Abschnitt des Städtebauprojekt Wohngebiet Buchenberg.

Er ist von außen erschlossen mit Straßenbahnhaltestelle (Katholisches Krankenhaus), Sammelstraße (Am Wilrodaer Forst), Anliegerstraßen (Silbergraben, Zeisigberg) und Stadttechnik (Leitungen).

Nahversorgung ist fußläufig erreichbar im an das Wohngebiet Buchenberg angrenzenden Dorf Windischholzhausen Haarbergstraße 107 mit der Straßenbahn 1 Haltestelle erreichbar im Wohngebietszentrum Melchendorfer Markt Am Drosselberg 45. Im Wohngebiet Buchenberg in der Straße Am Willroder Forst 1

vorhandene Gebäude mit Ladenflächen im Erdgeschoss sind für Nahversorgung konzipiert, aber zur Zeit so nicht genutzt.

Im nahen Umfeld sind das Katholische Krankenhaus, das Dorf Windischholzhausen, und der Willrodaer Forst / Buchenberg.

Zwischen Willrodaer Forst und dem Wohngebiet Buchenberg verläuft eine Oberspannungsfernleitung. Der dazu einzuhaltende Schutzabstand bildet die Grenze der Wohnbebauung des gesamten Städtebauprojekts Wohngebiet Buchenberg.

In bislang errichteten Teilen des Städtebauprojekts Wohngebiets Buchenberg sind mit Stand 31.12.2016 laut Einwohnermelderegister 1.576 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan MEL555 "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben" kommen 20 Wohneinheiten und modellhaft 44 Einwohnern hinzu, davon 9 Kinder - 2 Kinder unter 6 Jahre, 3 Kinder zwischen 6 und 10 Jahren und 4 Kinder über 10 Jahre alt.

Gemäß dieses Zuwaches sind heute im Stadtteil ausreichend Betreuungsplätze für Kinder im Alter vom vollendeten ersten Lebensjahr bis zum Schuleintrittsalter vorhanden.

Im Städtebauprojekt Wohngebiet Buchenberg befindet sich als Teil des bis 1991 hergestellten Abschnitts Ost eine Schule und eine Kita, die Freie Gemeinschaftsschule (Aktivschule Schellrodaer Weg 4) - hier wurde zuletzt ein Schulneubau errichtet, und die Integrative Kita (AWO Integrative Kita Buchenberg, Unter der Warthe 4).

Zuständige Grund- und Regelschule sind: Grundschule in der Curiestraße 29 - deren prognostizierte Aufnahmekapazität reicht bis 2026 / 2027, und Regelschule im Hirnzigenweg 31 - sie hat ihre Aufnahmekapazität erreicht, es ist daher auf andere Standorte auszuweichen.

## 1.5.2 Umweltsituation

### Fauna, Flora

Auf Grund der langen Unterbrechungen in der Herstellung der einzelnen Abschnitte des Städtebauprojektes Wohngebiet Buchenberg haben sich auf den zur Erschließung und Bebauung bereits vorbereiteten und seit dem brach liegenden Flächen in den Abschnitten West und Süd Schotterwege, mesophiles Grünland und basiphile Halbtrockenrasen mit randlicher Verbuschung sowie nach BArtSchV besonders geschützte Orchideen entwickelt.

Der im Abschnitt West des Städtebauprojektes Wohngebiet Buchenberg gelegene Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MEL555 "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben" ist davon nur anteilig betroffen.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MEL555 "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben" wurde das vereinzelt Vorkommen der Pyramidenspitzorchis *Anacamptis pyramidalis* nachgewiesen. Diese ist besonders geschützt nach Anhang B der Verordnung 338/97 des Europäischen Rates vom 09. Dezember 1996. Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MEL555 "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben" erfolgt auf Grundlage des § 44 Abs. 5 BNatSchG eine aktuelle Erfassung und Verpflanzung der Orchideen in die angrenzenden Halbtrockenrasenbereiche, um den Fortbestand der Orchideenarten zu gewährleisten. Dabei wird die weitere Umsetzung des Städtebauprojektes Wohngebiet Buchenberg mit seinem Abschnitt Süd beachtet.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MEL555 "Wohngebiet Buchenberg - Sil-



bergraben" besitzt auf Grund der Standorteigenschaften und der vorliegenden Nachweise ein hohes Potenzial als Lebensraum für Zauneidechsen *Lacerta agilis* (streng geschützt nach Anhang IV der RL 92/43/EWG), Waldeidechsen *Lacerta viviparia* und Blindschleichen *Anguis fragilis* (besonders geschützt nach BNatSchG). Mit dem Artenschutzgutachten wurde auf Grundlage des §44 Abs. 5 BNatSchG der Nachweis geführt, dass auf Grund der Größe des Gesamtlebensraumes der Populationserhalt der Zauneidechse bei Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MEL555 "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben" gesichert ist. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan MEL555 "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben" werden Maßnahmen zur Förderung der Zauneidechse festgesetzt, welche zudem positive Auswirkungen auf die anderen benannten Tierarten besitzen und als Ersatzmaßnahme für die Überbauung des nach §30 Bundesnaturschutzgesetz geschützten Trockenrasens angerechnet werden.

### **Boden**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MEL555 "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben" ist der Boden auf Grund jüngerer Ab- und Aufträge vorbereitend für die Herstellung von Erschließung und Bebauung geprägt. Das Gelände steigt auf eine Länge von 90m um ca. 7m. Der 4 bis 12m tief liegende Grundwasserleiter wird durch die zukünftige Baumaßnahme nicht berührt.

### **Wasser**

Das Städtebauprojekt Wohngebiet Buchenberg gemäß des Bebauungsplanes MEL 056 "Wohngebiet Buchenberg" und damit auch der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MEL555 "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben" ist nicht durch oberirdische Gewässer und Trinkwasserschutzzonen berührt. Im nah gelegenen Willrodaer Forst befindet sich die Trinkwasserschutzzone 3.

### **Klima**

Entsprechend dem gesamtstädtischen Klimagutachten befindet sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan MEL555 "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben" in der Klimaschutzzone II. Ordnung im Randgebiet des stadtklimatischen Einflussbereichs. Dies sind Flächen mit großer Bedeutung für die Kalt- und Frischluftentstehung sowie für die Be- und Entlüftung und die bioklimatische Situation der Stadt Erfurt.

Die zwischen dem gesamten Städtebauprojekt Wohngebiet Buchenberg gemäß des Bebauungsplanes MEL 056 "Wohngebiet Buchenberg" und dem Willrodaer Forst verbleibende Grünlandfläche am Hang des Buchenbergs dient der Bioklimatik und wird nicht durch die Bebauung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan MEL555 "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben" berührt.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan MEL555 "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben" befinden sich auf der für frühere Vorhaben bauvorbereiteten Brache keine Gehölzstrukturen, die durch ihre Verschattung zur Minderung der Überwärmung (Kleinklima des Standortes) beitragen.

### **Schutzgebiete**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MEL555 "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben" befindet sich in einem nach §30 Abs. 2 Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz geschützten Trockenrasengebiet. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des Biotopes führen können, sind verboten. Über Ausnahmen bzw. Befreiungen von den Verboten ist nach §30 Abs. 3 und 4 BNatSchG durch die untere Naturschutzbehörde gesondert zu entscheiden. Der entsprechende Antrag des Vorhabenträgers liegt der unteren Naturschutzbehörde vor. Die untere Naturschutzbehörde hat auf Grundlage der Fachgutachten und darin aufgezeigte Kompensationsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung der Planungshistorie und der Beauftragung von Kompensationsmaßnahmen eine Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG in Aussicht gestellt.

Südlich des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MEL555 "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben" befinden sich in ca. 200m Entfernung das FFH-Gebiet "Steiger-Willroder Forst-Werningslebener Wald" und das EG-Vogelschutzgebiet "Muschelkalkgebiet südöstlich Erfurt". Auf Grund der Kleinflächigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplan MEL555 "Wohngebiet Buchenberg - Silber-

graben" und des geplanten Begrünungsanteiles werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die benannten Natura-2000-Gebiete prognostiziert.

### **Lärm**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MEL 555 "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben" hat keine normativ relevanten Lärmeinwirkungen aus der Umgebung. Diese Umgebung ist das Wohngebiet Buchenberg mit Wohngebäuden und deren Stellplätzen, eine Schule, sowie Anliegerstraßen Silbergraben und Zeisigberg mit dabei geringen Kfz-Verkehrsbelegungen.

## **1.6 Allgemeine Planungsziele**

### **Stadtratsbeschluss 160/08**

Gemäß dem Stadtratsbeschluss 160/08 vom 17.09.2008 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MEL555 sind die allgemeinen Planungsziele: "geordnete städtebauliche Entwicklung als ein allgemeines Wohngebiet, Aufsiedlung mit Einfamilienhäusern, Sicherung der örtlichen Erschließung."

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan MEL555 "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben" soll dabei dem Abschluss des Abschnitts West des Städtebauprojekts Wohngebiet Buchenberg dienen, und dabei die zukünftige Entwicklung des angrenzenden Abschnitts Süd mit berücksichtigen.

### **Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnen am Silbergraben"**

Der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan MEL555 "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben" zu Grunde liegende Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnen am Silbergraben" umfasst 20 bis zu dreigeschossige verdichtet angeordnete Wohngebäude mit den Haustypen Einzel-, Ketten-, und Reihenhauser mit je einer Wohneinheit und deren Stellplätzen auf dem jeweiligen Baugrundstück.

Diese Wohngebäude sind in drei im Prinzip hangparallelen und dabei südorientierten Zeilen entlang der sie erschließenden Planstraßen A und B zu errichten.

Dabei bindet die Planstraße A als durchgehender Straßenzug an die vorhandenen Wohngebietsstraßen Silbergraben und Zeisigberg an und die Planstraße B als Sackgasse an die vorhandene sackgassenartige Wohngebietsstraße Silbergraben.

Die Planstraße C ist ein Fußweg als Teil der Wegeverbindung von der Sammelstraße Am Willroder Forst und der dort befindlichen Straßenbahnhaltestelle Katholisches Krankenhaus zu den einzelnen Abschnitten des Wohngebiets Buchenberg bis hin zum Willroder Forst.

## **1.7 Planungsalternativen**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan MEL555 "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben" geht auf den Antrag des Vorhabenträgers nach § 12 Abs. 1 BauGB für ein konkretes Vorhaben "Wohnen am Silbergraben" zurück. Im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens hat die Stadt Erfurt geprüft, ob das Vorhaben den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht. Der Antrag zielt auf den Abschluss des Abschnitts West des Wohngebiets Buchenberg. Dies ist nach der städtebaulichen Konzeption der Stadt Erfurt sinnvoll.

Trotz der langfristigen demographischen Änderungsprozesse besteht Nachfrage in Segmenten und Lagen der Stadt, die auf Grund ihrer stadtstrukturellen Integration, ÖPNV-Anbindung, Nahversorgung und sozia-

len Infrastruktur klare Standortvorteile gegenüber nicht integrierten Standorten haben. Außerdem hat die Stadt Erfurt zuletzt wieder Zuwächse an Einwohnern und Haushalten und dabei auch eine Nachfrage nach neu zu errichtenden Wohnungen im Segment Einzel-, Ketten- und Reihenhäuser in integrierter Lage.

Der Standort im Wohngebiet Buchenberg ist gekennzeichnet durch integrierte Lage, ÖPNV-Anbindung, Nahversorgung, und soziale Infrastruktur. Er ist Teil der Konzentration der baulichen Entwicklung der kompakten Stadt entlang integrierter und mit ÖPNV erschlossener Siedlungsachsen. Damit wird die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden. Die kompakte Stadt mit attraktivem ÖPNV-Angebot ist ein wirksamer Beitrag zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen.

Das Städtebauprojekt Wohngebiet Buchenberg ist seit 1988 in abschnittweiser Herstellung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan MEL555 "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben" als Teil dieses Wohngebietes Buchenberg soll den Abschnitt West abschließen.

Die Frage nach einer Planungsalternative stellt sich somit nicht.

## 2. Begründung der Festsetzungen

### 2.1 Festsetzung nach § 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB

#### Textliche Festsetzung Nr. 0

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.

Der Vorhabenträger plant konkret die Realisierung von 20 Einfamilienhäusern in Form von Reihen-, Einzel- und Kettenhäusern. Auf der Planzeichnung ist als Art der baulichen Nutzung deshalb ein Allgemeines Wohngebiet unter Bezugnahme auf den § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt. Die hohen Anforderungen, die das BVerwG an die Konkretisierung des Vorhabens im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt (BVerwG Urteil vom 18.09.03 - 4CN 3.02), 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. (BauGBÄndG 2007 Mustererlass , Nr. 2.3.3.3.)

### 2.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung eines Baugebietes bestimmt. Mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten WA1 bis 3 in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan soll gesichert werden, dass Wohngebäude errichtet werden.

Das Grundkonzept des Städtebauprojekts Wohngebiet Buchenberg ist ein in der Nähe eines Waldrandes ruhig gelegenes allgemeines Wohngebiet mit nur diesem Wohngebiet dienender Infrastruktur. Gemäß diesem Grundkonzept sollen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan MEL 555 "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben" weitere Wohngebäude hinzukommen.

Störungen der bestehenden und der geplanten Wohnnutzung sind auszuschließen. Daher werden Nutzungseinschränkungen festgesetzt:

- Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen. Diese Nutzungen mit ihren Betriebsstrukturen und Verkehren widersprechen dem Grundkonzept.
- Die nach § 4, Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig. Für diese Nutzungen erfolgt eine Einzelfallprüfung.

## 2.3 Maß der baulichen Nutzung

Diese Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen Gründen zur Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Wohnen am Silbergraben". Dieser umfasst zeilenartig verdichtet angeordnete dreigeschossige Einfamilienhäuser als Reihen-, Ketten- und Einzelhaus mit jeweils einem Pultdach. Auf Kettenhäusern und untergeordneten ein- oder zweigeschossigen Bauteilen, Garagen und Carports sind Flachdächer vorgesehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch zeichnerische und textliche Festsetzungen:

- der durch Baugrenzen und Baulinien definierten überbaubaren Grundstücksfläche
- der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ)
- der Zahl der Vollgeschosse
- Trauf- bzw. Außenwandhöhen baulicher Anlagen
- der Ansichten baulicher Anlagen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Bebauungsplan MEL555 orientiert sich an den Obergrenzen des §17 der BauNVO.

Nur bei den im WA1 festgesetzten Reihenmittelhäusern kann diese auf Grund der kleineren Baugrundstücke, der festgesetzten Bauweise und der zulässigen Haustypen bis maximal 0,6 ausnahmsweise überschritten werden. Die Überschreitung ist bei Reihenmittelhäusern in städtischen Gebieten mit dabei kleinen Baugrundstücken und hohem Ausnutzungsgrad der Grundstücksfläche für Wohngebäude, dessen Erschließung, Freianlagen und Abstellanlagen für Kfz- und Müll typisch, denn den Reihenmittelhäusern fehlen die seitlichen Abstände, die die anderen Gebäude einer Hausgruppe haben.

Die Überschreitung umfasst dabei nur maximal 3 von insgesamt 20 Grundstücken.

Da die einzelnen insgesamt 20 Wohngebäude zeilenartig zu errichten sind, entstehen dazwischen liegende zusammenhängende Freiräume, die die Wohnqualität sichern.

Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da aufgrund der festgesetzten Grundfläche, der Zahl der Vollgeschosse, der Trauf- und Sockelhöhe baulicher Anlagen in Verbindung mit baukörperähnlichen Festsetzungen die planerisch angestrebte Baustruktur hinreichend bestimmt definiert ist. Die Obergrenzen des §17 der BauNVO werden eingehalten.

Die Festsetzungen zu den Höhen der baulichen Anlagen dienen der städtebaulichen Einordnung der Gebäude in den Stadtraum.

Dabei wird die Höhe baulicher Anlagen durch Geschossigkeit, Ansichten, Trauf- bzw. Außenwandhöhen

sowie Dachneigungen definiert. Diesen liegt der Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnen am Silbergraben" zu Grunde, mit dessen Detailplanungen zu den Gebäuden sowie Erschließungen, und dabei auch den Höhenlagen der jeweiligen Straßenverkehrsflächen.

## 2.4 Bauweise, Zuordnung zulässiger Haustypen

In den Baugebieten WA1 bis WA3 werden zur städtebaulichen Ordnung neben der überbaubaren Grundstücksfläche, der Grundflächenzahl und den Höhen baulicher Anlagen

- die Bauweise und
- die zulässigen Haustypen definiert.

Dem zu Grunde liegt der Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnen am Silbergraben" mit Lageplan, Ansichten und Schnitten der Haustypen.

Die Bauweise ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnen am Silbergraben" Teil Lageplan und den zeichnerischen Festsetzung A2 Ansichten. So sind im WA1 im Norden Reihenhäuser des Haustyp R, im WA2 in der Mitte Einzelhäuser des Haustyp E und im WA3 im Süden Kettenhäuser des Haustyp K zulässig. Dabei ist im:

- WA1 der Haustyp R (Reihenhaus) in offener Bauweise und als Hausgruppe
- WA2 der Haustyp E (Einzelhaus) in offener Bauweise und als Einzelhaus und im
- WA3 der Haustyp K (Kettenhaus) gemäß Anordnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und den zeichnerischen Festsetzung A2 zu errichten.

Die Haustypen R (Reihenhaus) im WA1 sind in einer Reihe / Zeile als Hausgruppe aneinander zu errichten. Die Endhäuser einer Hausgruppe haben seitliche Grenzabstände um auch Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu gewährleisten.

Die Haustypen E (Einzelhaus) im WA2 sind in einer Reihe / Zeile mit ihren jeweiligen Grenzabständen zu errichten. Zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen werden Abstände gewährt.

Die Haustypen K (Kettenhaus) im WA3 sind in einer Reihe / Zeile gemäß der festgesetzten Ansicht im Teil A2 ohne Grenzabstände aneinander zu errichten.

Die Festsetzung der zeilenartigen Anordnung der Gebäude sichert zwischen diesen Zeilen liegende zusammenhängende Freiräume.

Die Festsetzungen der Haustypen sichert die städtebauliche Grundordnung.

Weitere Festsetzungen zur Bauweise sind nicht erforderlich, da die städtebauliche Ordnung durch die engen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zu Höhen baulicher Anlagen und Haustypen geregelt ist. Die Anordnung der zulässigen Haustypen ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den festgesetzten Ansichten im Teil A2 zu entnehmen. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Umsetzung seines durch den Vorhaben- und Erschließungsplan definierten Vorhabens.

In den WA1 bis WA3 wird durch die engen Festsetzungen der erforderliche Freiraum für Wohngärten, Spiel- und Aufenthaltsflächen erreicht. Zur Gewährleistung gestalterischer Spielräume werden nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen zur Über- oder Unterschreitung der Baulinien eingeräumt.

## 2.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Die getroffenen Festsetzungen dienen zur geordneten Flächeninanspruchnahme und Freiraumqualität. Die Störung des öffentlichen Raumes und der Freiräume wird dadurch berechenbar gestaltet und minimiert, der ruhende Verkehr konzentriert, und der Versiegelungsgrad von Freiflächen reduziert.

Gemäß den Festsetzungen zur Herstellung von Stellplätzen gilt:

- Im WA1 kann im Vorbereich der Reihenhäuser (Haustyp R) entlang der Planstraße A je Baugrundstück ein Stellplatz in einem Carport oder ein offener Stellplatz errichtet werden. Diese Beschränkung erfolgt aus städtebaulichen Gründen, um die Vorbereiche der Reihenhäuser entlang der Planstraße A auch zu begrünen. Mit der im WA1 festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche bestehen städtebauliche Reserven zur Errichtung von weiteren Stellplätzen.
- Im WA2 können entlang der Planstraße B je Baugrundstück ein Stellplatz in einer Garage und ein offener Stellplatz zwischen der Garage und der Planstraße B errichtet werden. Somit können zwei Stellplätze je Baugrundstück und Einzelhaus (Haustyp E) errichtet werden.
- Im WA3 können entlang der Planstraße B je Baugrundstück ein Stellplatz innerhalb des ein- bzw. zweigeschossigen Bauteils und ein offener Stellplatz zwischen diesem Bauteil und der Planstraße B errichtet werden. Somit können zwei Stellplätze je Baugrundstück und Kettenhaus (Haustyp K) errichtet werden.

Vgl. Punkt 2.12.

Zur Sicherung zusammenhängender und ungestörter Freiräume zwischen den zeilenhaft angeordneten baulichen Anlagen sind:

- Zufahrten zu den Baugrundstücken nur entlang der die Gebäude erschließenden Planstraße A und B, sowie
- hochbauliche Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig, außer im WA1 nur als Gartengerätehäuser bis 15 m<sup>3</sup>, da der hier zulässige Haustyp R keine weiteren Abstellmöglichkeiten für Gartengeräte umfasst.

Die Errichtung von Spielanlagen ist der festgesetzten Wohnnutzung entsprechend regelmäßig zulässig, also auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

## 2.6 Erschließung

Die Errichtung des Abschnitts West des Wohngebiets Buchenberg wurde in der Zeit nach 1990 begonnen. Dabei wurde mit den an die Sammelstraße Am Wilrodaer Forst anbindenden als Mischverkehrsfläche errichteten Anliegerstraßen Silbergraben und Zeisigberg die Grundstruktur der Erschließung auch für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan MEL 555 "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben" gelegt.

Diese Planung MEL555 bindet daher an diese vorhandenen Anliegerstraßen und an die darin befindlichen leitungsgebundenen Medien an.

Dabei ist die festgesetzte Planstraße A Teil des für KfZ umfahrbaren Straßenzuges Silbergraben - Planstraße A - Zeisigberg und die festgesetzte Planstraße B mit ihrem Wendehammer als Teil des für KfZ sackgasenartigen Straßenzuges Silbergraben - Planstraße B. Die festgesetzte Planstraße C ist ein Fußweg als Teil der Wegeverbindung Zeisigberg.

Die Festsetzung eines Teils der Straße Zeisigberg erfolgt zur Präzisierung dieser bereits mit einem anderen Vorhaben vorbereitet gewesenen Straßenverkehrsfläche zur Anbindung an die Planstraße A mit einer großen Schleppkurve für LKW (Feuerwehr, Müll).

Zum Übergang in den Landschaftsraum und zum anderen Teil des Wohngebiets Buchenberg gehen von der Planstraße B zwei Fußwege ab.

Die festgesetzten Verkehrsflächen mit dabei auch deren Höhenlagen basieren auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnen am Silbergraben", und dienen der Sicherung der zweckmäßigen verkehrlichen Erschließung von der Straße, der Einhaltung der Rückstauenebene, der Regelung von Abgrabungen und Aufschüttungen sowie der Gewährleistung eines geordneten Straßenbildes.

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

Das Bebauungsplanverfahren MEL555 "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben" wird auf der Grundlage des §13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Nach §13a Abs. 2 Nr.4 BauGB ist ein Ausgleich des Eingriffs nicht erforderlich, da das Vorhaben als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gilt. Hiernach ist gemäß § 13a) Abs. 3 letzter Satz BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Auf der Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes waren Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung auf Grund des bestehenden Baurechts zulässig.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan MEL555 "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben" werden deshalb tatsächlich keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen.

Unabhängig davon werden aus städtebaulichen Gründen das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf der nicht überbaubauten Grundstücksfläche festgesetzt.

Die Festsetzungen zu den Maßnahmenflächen dienen dem Anlegen von Lebensräumen für Zauneidechsen. Sie umfassen randliche Entbuschung und Anlage von Steinschüttungen. Um die Gehölzentnahme in einem angemessenen Rahmen zu halten und gleichzeitig artenschutzfördernde Effekte zu erzielen wird die Entbuschung auf 40 % der Fläche beschränkt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan MEL555 "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben" umfasst dazu neben der im Wesentlichen zu bebauenden Flächen WA1 bis WA3 und den Verkehrsflächen zwei Flächen für den artenschutzrechtlichen Ausgleich. Eine befindet sich im Osten entlang des Schulgrundstücks, die andere im Süden am Rand des Wohngebiets Buchenberg.

Die Festsetzung zu den Wurzelbereichen neu zu pflanzender Bäume dient der Gewährleistung eines erforderlichen Lebensraumes des Baumes.

Die Festsetzung, Oberflächenbefestigungen innerhalb der WA1 bis WA3 mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden, dient der Verzögerung des Regenwasserabflusses.

Es werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen. Regelungen für den Artenschutz wie Abrissarbeiten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG, der Außenbeleuchtung, Baufeldfreimachung gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG, Abfangen der Reptilien und Umsetzung der Maßnahme - Wiederherstellung und Optimierung eines Zauneidechsenbiotops und Umsetzung der Orchideen sind in den Hinweisen dargestellt und werden Inhalt des Durchführungsvertrages.

## **2.8 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe**

Die textliche Festsetzung zum Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe dient der Umsetzung der Luftreinhalte- und Klimaziele der Stadt Erfurt. Der Geltungsbereich liegt an einem Hang (Buchenberg) in der Nähe eines großen Waldgebietes (Willrodaer Forst). Beide sind für die Bioklimatik der Stadt von hoher Bedeutung. Daher wird ein Ausschluss ohne Ausnahmeverbehalt von festen und flüssigen Brennstoffen getroffen.

Durch die Tallage des Stadtgebiets Erfurt treten häufig Inversionen auf. Die Stadt Erfurt ist als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen. Die Stadt Erfurt ergreift daher u.a. Maßnahmen auch zur

Verminderung der luftverunreinigenden Emissionen von Feuerungsanlagen. Daher erfolgt der Ausschluss fester und flüssiger Brennstoffe. Das Verwendungsverbot für feste und flüssige Brennstoffe dient der Minimierung der Freisetzung von Luftschadstoffen, so dass nennenswerte Schadstoffeinträge in die unbelasteten Kaltluftströme unterbunden werden.

Im Stadtgebiet Erfurt wurde in den zurückliegenden Jahren der PM10 - Tagesmittelgrenzwert an mehr als den zulässigen 35 Tagen eines Kalenderjahres sowie der NO<sub>2</sub>-Jahresmittelwert an den Belastungsschwerpunkten überschritten bzw. nur knapp unterschritten. Die höchsten Werte wurden innerhalb der Heizperioden ermittelt. Mit festen und flüssigen Brennstoffen betriebene Feuerungsanlagen tragen zur Belastung dieser Luftschadstoffe bei, weshalb die Reduktion der Hintergrundbelastung um 10 % als Zielstellung in die Luftreinhalteplanung der Landeshauptstadt Erfurt aufgenommen wurde. Auch vor diesem Hintergrund ist der konsequente Ausschluss (ohne Ausnahmeverbehalt) von festen und flüssigen Brennstoffen notwendig.

## 2.9 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

### Einwirkungen aus der Umgebung

Auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MEL 555 "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben" wirken keine schädlichen Umwelteinwirkungen aus der Umgebung ein.

Die Umgebung ist dabei das Wohngebiet Buchenberg mit dessen Wohngebäuden und deren Stellplätze, den Anliegerstraßen der Wohngebäude sowie eine Schule.

Die dabei an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MEL 555 "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben" unmittelbar angrenzenden vorhandenen Anliegerstraßen Silbergraben und Zeisigberg weisen einen wohngebietstypischen Ziel- und Quellverkehr auf. Diese bestehenden geringen Verkehrsmengen erzeugen keine untersuchungsbedürftigen Beeinträchtigungen.

Erst weiter vom Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MEL 555 "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben" entfernt befinden sich eine Sammelstraße Am Willrodaer Forst und dort eine Straßenbahn mit Haltestelle, außerdem ein Krankenhaus sowie eine Oberspannungsfernleitung. Diese Anlagen bewirken keine schädlichen Einwirkungen auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MEL 555 "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben".

Überschreitungen von normativen Anforderungen an den Lärmschutz können sicher ausgeschlossen werden. Nach Bewertung durch die zuständige untere Immissionsschutzbehörde besteht aufgrund der Sachlage kein zusätzliches Erfordernis für schalltechnische Gutachten bezüglich Lärmwirkungen auf den Geltungsbereich.

Überschreitungen von normativen Anforderungen an den Schutz vor Elektrosmog können sicher ausgeschlossen werden. Die geplante Wohnnutzung hat einen ausreichenden Abstand zur Oberspannungsfernleitung.

### Auswirkungen auf die Umgebung

Vom Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MEL 555 "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben" gehen keine schädlichen Umweltauswirkungen auf die Umgebung aus.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan MEL555 "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben" mit 20 Einfamilienhäusern kommt es zwar zu einer planbedingten Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den Anliegerstraßen Silbergraben und Zeisigberg.



Aber unter Zugrundelegung der geringen Vorbelastung der vorhandenen Anliegerstraßen Silbergraben und Zeisigberg und dem mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan MEL555 "Wohngebiet Buchenberg - Silbergraben" nach Art und Umfang begrenzten hinzukommenden Ziel- und Quellverkehr von 20 Einfamilienhäusern können untersuchungsbedürftige Beeinträchtigungen, schädliche Umwelteinwirkungen oder Überschreitungen von normativen Anforderungen an den Lärmschutz auf die Bestandsbebauung von der unteren Immissionsschutzbehörde ausgeschlossen werden.

Nach Bewertung durch die zuständige untere Immissionsschutzbehörde besteht aufgrund der Sachlage kein zusätzliches Erfordernis für ein schalltechnisches Gutachten bezüglich der Lärmwirkungen auf die umgebende Bestandsbebauung.

## **2.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die an die Prägungen der Umgebung angelehnten festgesetzten Pflanzungen dienen insgesamt der Gliederung der Straßenräume und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, dem Ortsbild eines durch Grün geprägten Wohngebietes am Siedlungsrand und dem Mikroklima. Sie entsprechen den Vorschlägen des Grünordnungsplanes, die auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Regelungen der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt basieren. Daher sind:

- Anteile und Qualität zu begrünender Grundstücksflächen geregelt
- Standorte, Pflanzqualitäten und Arten für zu pflanzende Bäume festgesetzt
- Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung herzustellen.

Zur Flexibilität in der grundstücksweisen Ausführung des Freiraumes können die Pflanzstandorte der Bäume geringfügig verschoben werden.

Schutzabstände zu Leitungen können eingehalten werden und werden nicht durch Festsetzungen beeinträchtigt.

## **2.11 Energetik**

Die zeilenartige hangparallele und dabei südorientierte Errichtung der Gebäude lassen sehr gute passive Solargewinne zu. Diese und weitere Maßnahmen zur Energieeffizienz sind dann mit der konkreten Ausführung der Gebäude umzusetzen. Anlagen erneuerbarer Energien sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche regelmäßig zulässig.

## **2.12 Gestaltungsvorschriften**

Zur Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO getroffen. Diese sollen den Charakter eines qualitativ vollen Wohngebietes in mit der Straßenbahn erschlossener Siedlungsrandlage an einem Nordhang prägen und auch Gestaltungselemente aus der umgebenen Bebauung aufnehmen.

Die Festsetzungen zu Haustypen, Fassaden, Dächern, Werbeanlagen, Oberflächenbefestigungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwände sowie Stellplätzen für bewegliche Abfallbehälter sichern ein im Vorhaben- und Erschließungsplanes beabsichtigtes einheitliches Gepräge. Dabei sind u.a.:

- für die Hauptbaumassen einheitlich flachgeneigte Pultdächer geregelt, und
- Geländeänderungen auf den erforderlichen Umfang zur Errichtung der Gebäude in Hanglage begrenzt.

Die zulässigen Geländeänderungen sichern den Ausgleich zwischen den die Gebäude erschließenden Planstraßen und den daran platzierten Gebäuden. Dabei wird auch berücksichtigt dass Leitungen frostfrei gehalten werden müssen.

Durch festgesetzte Ausnahmen werden Spielräume gewährt.

Die im Teil A2 festgesetzten Ansichten der zu errichtenden Gebäude regeln gleichzeitig bauliche Gestaltung und Anordnung der Gebäude als auch die Gliederung der Baufelder. Abweichungen von den Ansichten sind möglich. Dabei müssen aber die Grundzüge gewahrt werden. Sie unterliegen einer Einzelfallentscheidung.

Die Festsetzungen zur Herstellung von Stellplätzen erfolgt zur Minimierung der Versiegelung und zur Begrünung von Vorgartenbereichen. Auch ist der Standort mit ÖPNV sehr gut erschlossen; die Straßenbahnhaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung.

Demnach sind im WA1 für die dort zulässigen Reihenhäuser und daher schmalen Grundstücke ein Stellplatz je Einfamilienhaus sowie im WA2 und WA3 für die dort zulässigen Ketten- und Einzelhäuser zwei Stellplätze je Einfamilienhaus zulässig. Somit sind insgesamt maximal 7 Stellplätze für die Reihenhäuser und maximal 26 Stellplätze für die Einzel- und Kettenhäuser herzustellen.

Vgl. Punkt 2.5.

### 3. Folgekosten für die Gemeinde

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens. Dies umfasst die Planung und Herstellung der Artenschutzmaßnahmen, der Erschließung und der Gebäude.

Bei Übergang von Flächen an die Stadt Erfurt entstehen zukünftig Kosten zu deren Unterhaltung. Dies betrifft in der Regel die durch die Stadt bzw. deren Betriebe verwalteten Erschließungsanlagen Straße, Abwasser, Regenwasser und Stadtbeleuchtung.

### 4. Hinweise

#### **Einsichtnahmemöglichkeiten 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<sup>3</sup> 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).

#### **Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen**

Derzeit wird davon ausgegangen, dass keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet vorhanden sind, was aber nicht ausschließt, dass bei Bau- oder Abbrucharbeiten auffällige Bereiche freigelegt werden können. In einem solchen Fall ist das Erfurter Umwelt- und Naturschutzamt zu informieren und das weitere

Vorgehen abzustimmen.

### **Artenschutz, Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen**

Die Hinweise werden Regelungsinhalt des Durchführungsvertrages.

Im Allgemeinen

- ist vor Abrissarbeiten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG mit der unteren Naturschutz-behörde die Notwendigkeit artenschutzrechtlicher Gutachten bzw. Vermeidungs- / Kompensationsmaßnahmen abzustimmen, und
- sind für die Außenbeleuchtung nur NA-Lampen, LED-Leuchten oder gleichwertige Licht-quellen, die den Falleneffekt für Nachtinsekten minimieren, zulässig.

Die Baufeldfreimachung (mit Beseitigung der Vegetation und der Bodenoberfläche) erfolgt entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Vegetations- und Brutzeiten im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar.

Abfangen der Reptilien (Zauneidechsen) mittels mobilen Fangzaun ab 10. August über einen Zeitraum von mindestens 2 Wochen. Maßnahmendurchführung wie in der artenschutz-rechtlichen Beurteilung beschrieben und in Abstimmung mit dem UNA Erfurt.

Die vorhandenen Orchideen sind vor Baubeginn mit fachlicher Begleitung eines Biologen in Abstimmung mit dem UNA Erfurt umzusetzen.

Die Umsetzung der Maßnahme - Wiederherstellung und Optimierung eines Zauneidechsenbiotops auf einer Fläche von 2.690m<sup>2</sup> - erfolgt entsprechend BNatSchG § 39 Abs. 5 im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar. Die Flächen befinden sich innerhalb eines Gebiets mit einem potentiellen Vorkommen von Zauneidechsen. Da die Maßnahmenfläche jedoch komplett mit Gehölzen bestanden ist, wird ein Vorkommen der Zauneidechse in diesem Bereich ausgeschlossen. Artenschutzrechtliche Konflikte entsprechend §44 Abs. 1 BNatSchG werden ausgeschlossen.

### **Archäologische Bodenfunde**

Bei Errichtung der Großwohnsiedlung bis 1990 wurden zahlreiche ur- und frühgeschichtliche Siedlungs- und Grabbefunde im Umfeld dokumentiert. Durch die im unmittelbaren Plangebiet vorhandenen Spuren früherer Erdbewegungen ist die tatsächliche archäologische Relevanz erst durch eine archäologische Begleitung der Erschließungsmaßnahmen festzustellen.

Es gelten daher diese Hinweise: "In unmittelbarer räumlicher Nähe des Planungsgebietes befindet/ n sich eine / mehrere Grundstücksflächen, auf denen bereits Bodenfunde verifiziert wurden. Es ist daher davon auszugehen, dass im Planungsgebiet weitere Bodendenkmale vorhanden sind. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden. Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen."

Die Rechtsgrundlage ist: Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574)

### **Fernwärme**

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt vom 7. Juni 2005 im Versorgungsgebiet Süd-Ost, veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Erfurt am 8. Juli 2005.

### **Kampfmittel**

Der Geltungsbereich war Bombenabwurfgebiet und ist daher kampfmittelgefährdet.

### **Bodenaufschlüsse**

Durch die Anzeige von Erdaufschlüssen sowie die Übergabe entsprechender Unterlagen soll sich im Sinne

einer allgemeinen Gefahrenabwehr der Kenntnisstand der Thüringer Landesanstalt für Geologie erweitern.

## 5. Anhang

- Grünordnungsplan
- Artenschutzgutachten