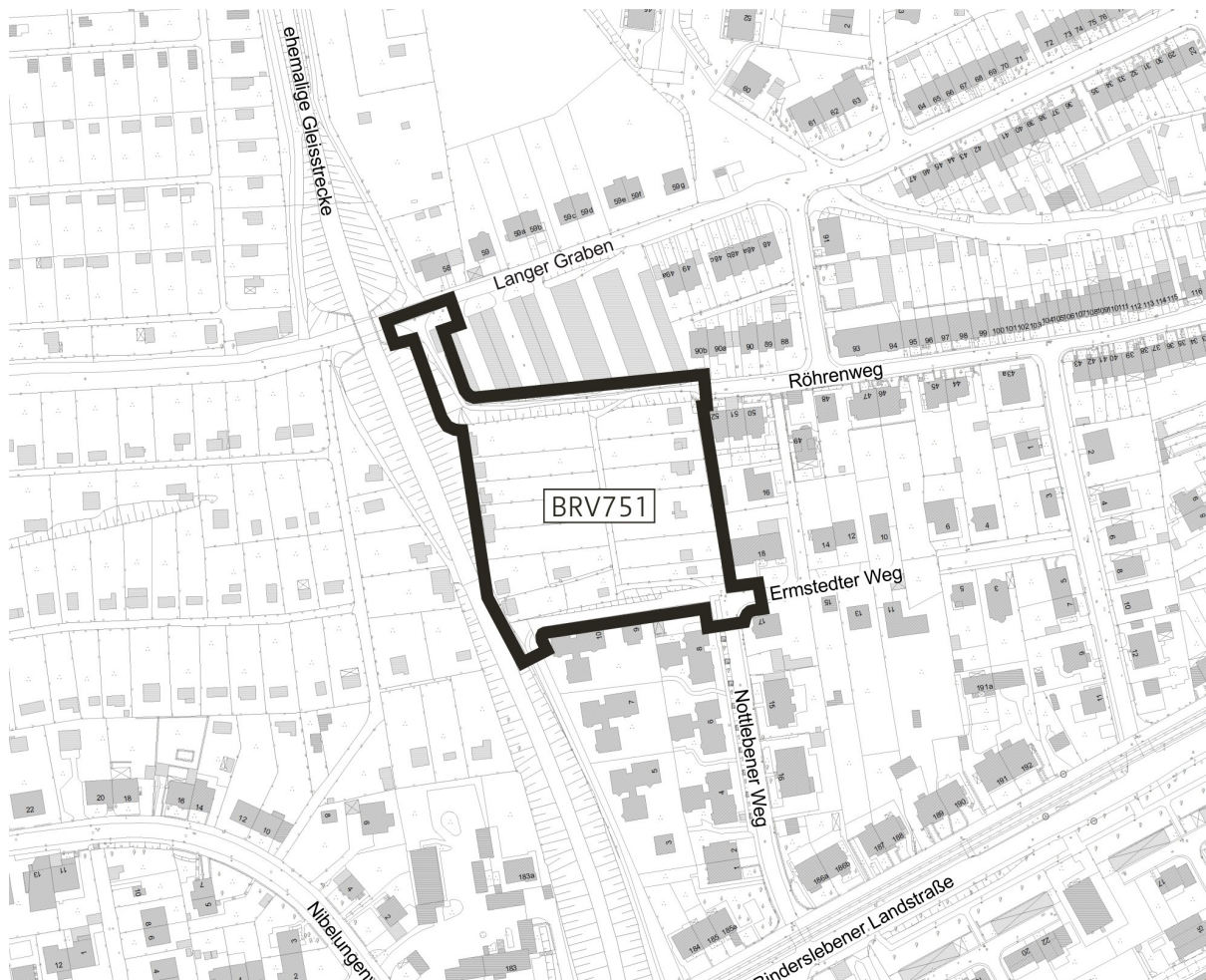


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan BRV751 "Wohnen am Röhrenweg"

Entwurf

Begründung



Impressum



**Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung**

Datum

14.10.2024

<b>1. Allgemeine Begründung</b> .....	<b>5</b>
1.1. Planerfordernis.....	5
1.2. Verfahrensablauf und gewähltes Planverfahren .....	5
1.2.1 Gewähltes Planverfahren.....	5
1.2.2 Verfahrensablauf.....	6
1.2.3 Grünordnungsplan.....	7
1.3. Geltungsbereich.....	7
1.4. Übergeordnete Planungen .....	8
1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	8
1.4.2 Flächennutzungsplan .....	9
1.4.3 Landschaftsplan .....	10
1.4.4. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK) .....	10
1.5. Bestandsdarstellung.....	12
1.5.1 Lage und Größe des Plangebietes .....	12
1.5.2 Eigentumsverhältnisse.....	12
1.5.3 Gebäudebestand und aktuelle Nutzungen.....	12
1.5.4 Erschließung.....	13
1.5.5 Umweltsituation.....	13
1.5.6 Ortsbild und Erholungsnutzung.....	16
1.6. Allgemeine Planungsziele.....	16
1.7. Planungsalternativen .....	17
1.8. Vorhaben- und Erschließungsplan.....	17
<b>2. Begründung der Festsetzungen</b> .....	<b>19</b>
2.1. Art der baulichen Nutzung .....	19
2.2. Maß der baulichen Nutzung.....	20
2.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	22
2.4. Höhenlage von Festsetzungen .....	23
2.5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten .....	24
2.6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	25
2.7 Flächen für Versorgungsanlagen .....	25
2.8. Rückhaltung von Niederschlagswasser.....	26
2.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..	26
2.10. Mit Gehrechten zu belastende Flächen.....	27
2.11. Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe.....	28
2.12. Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes .....	28

2.13. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	30
2.14 Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft.....	31
<b>3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO und § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB.....</b>	<b>32</b>
3.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	32
3.2. Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen .....	33
3.3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	34
3.4. Gestaltung der Standplätze für bewegliche Abfallbehälter.....	34
<b>4. Erschließung des Plangebiets.....</b>	<b>35</b>
4.1. Verkehrserschließung.....	35
4.2. Ruhender Verkehr .....	35
4.3. Ver- und Entsorgung.....	35
<b>5. Flächenbilanz .....</b>	<b>38</b>
<b>6. Folgekosten für die Gemeinde .....</b>	<b>38</b>
6.1. Investitions- und Unterhaltungskosten.....	38
6.2. Bodenordnung.....	39
<b>7. Hinweise zum Planvollzug.....</b>	<b>39</b>
7.1. Archäologische Bodenfunde .....	39
7.2. Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen .....	39
7.3. Bodenaufschlüsse.....	40
7.4. Handlungsrichtlinie für Fahrradabstellplätze und Kfz-Stellplätze .....	40
7.5. Artenschutzmaßnahmen .....	40
7.6. Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag.....	40
7.7. Lärmschutz .....	41
7.8. Entwässerung .....	41
7.9. Anpflanzgebot gemäß den Empfehlungen der Erfurter Stadtgrünkonzept SiKEF-BUGA-2011 41	
7.10. Ordnungswidrigkeiten.....	41
7.11. Einsichtnahme von Vorschriften .....	41
<b>8. Anlagen.....</b>	<b>42</b>

## 1. Allgemeine Begründung

### 1.1. Planerfordernis

Auf der Fläche des Flurstücks 1160/21, Flur 6 in der Gemarkung Erfurt-Süd bestand bereits vor 1990 eine Kleingartenanlage auf privater Fläche. Im Zuge der Reprivatisierung nach 1990 wurde die Verfügungsberechtigung auf den Eigentümer zurück übertragen. Es folgten Einigungen mit dem Kleingartenverband und den Gartennutzern sowie Entschädigungen. Seit Dezember 2021 wurde die Nutzung der Kleingärten sukzessive aufgegeben. Vereinzelt bestehen noch privatrechtliche Vereinbarungen für eine zeitlich beschränkte Nutzung der Gärten.

Der Grundstückseigentümer und Vorhabenträger hat die Absicht, auf dieser Fläche 60 Wohnungen in sechs Mehrfamilienhäusern zu errichten und ca. 48 Stellplätze für PKW in einer Tiefgarage unterzubringen. Mit der Entwicklung dieses Standortes soll der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen werden.

Für die Realisierung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Mit Datum vom 20.08.2021 hat der Grundstückseigentümer und Vorhabenträger einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB gestellt, dem der Stadtrat der Stadt Erfurt gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen am 27.04.2022 zugestimmt hat.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV751 „Wohnen am Röhrenweg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Das Planungsziel umfasst dabei:

- das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden in Form von Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau,
- die Sicherung einer quartiersverträglichen Bebauung durch maßstäbliche Baustrukturen,
- die Sicherung der notwendigen Flächen für den ruhenden Verkehr in einer Tiefgarage,
- die Sicherung einer hohen Freiraumqualität,
- die verkehrliche Anbindung des Röhrenwegs an den Langen Graben.

Es bestehen somit sowohl öffentliche als auch private Interessen, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen über einen Bebauungsplan zu regeln.

### 1.2. Verfahrensablauf und gewähltes Planverfahren

#### 1.2.1 Gewähltes Planverfahren

Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans BRV751 ist die Bebauung und Nutzbarmachung einer ehemaligen Gartenanlage für den Wohnungsbau. Das Plangebiet befindet sich im Grenzbereich des städtischen Siedlungskörpers. Das Aufstellungsverfahren erfolgte zunächst auf Grundlage von § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a BauGB.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde das gewählte Planverfahren überprüft. Da das ca. 0,88 ha große Plangebiet mit seiner dreiseitig angrenzenden Ortsteilbebauung sowie den auf dem Grundstück befindlichen baulichen Anlagen bereits siedlungsstrukturell vorgeprägt und die Fläche zudem durch den westlich befindlichen ehemaligen Bahndamm eindeutig abgegrenzt ist, d.h. das Plangebiet in den städtischen Siedlungskörper

eingebettet ist, handelt es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Das Thüringer Landesverwaltungsamt bestätigte die grundsätzliche Anwendbarkeit des § 13 a BauGB.

Darüber hinaus erforderte das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 zur Nichtanwendbarkeit des § 13 b BauGB aufgrund der Unvereinbarkeit mit dem Unionsrecht eine Änderung der Verfahrensart.

Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB sind gegeben:

- Es ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen.
- Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 8.851 m<sup>2</sup> einschließlich der Straßenverkehrsflächen. Die Größe des Vorhabengrundstücks beträgt 7.159 m<sup>2</sup>, so dass die zulässige Größe von maximal 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche deutlich unterschritten wird.
- Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Für den Neubau der nördlichen Erschließungsstraße ergibt sich aus den Vorschriften des Thüringer Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) die Pflicht einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Die Prüfung erfolgte mit dem Ergebnis, dass die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder ThürUVPG nicht erforderlich ist, da die nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung in ihrer Gesamtheit als nicht erheblich einzustufen sind (Anlage 7). Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

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

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

Ausgleichende Eingriffe in Natur und Landschaft treten per Gesetzesfiktion nach § 13 a Abs. 4 BauGB nicht ein.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird nach § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

### 1.2.2 Verfahrensablauf

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 20.08.2021 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB zur Realisierung eines Wohnbauvorhabens auf dem Flurstück 1160/21, Flur 6 in der Gemarkung Erfurt-Süd gestellt.

Im Vorfeld wurde zur Konkretisierung und Ausgestaltung bzw. zur architektonischen Qualitätssicherung das Vorhaben dem Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt vorgestellt und gemäß dessen Empfehlungen modifiziert. Dieser abgestimmte Entwurf bildet die Grundlage für das vorhaben-

bezogene Bebauungsplanverfahren BRV751.

Mit Stadtratsbeschluss 1412/21 vom 27.04.2022, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 10 am 25.05.2022 wurde:

- dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB für das Vorhaben "Wohnen am Röhrenweg" gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt,
- der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV751 „Wohnen am Röhrenweg“ gefasst,
- das Vorhabenkonzept und die Vorhabenbeschreibung in der Fassung vom 29.11.2021 als Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans BRV751 „Wohnen am Röhrenweg“ für die Dauer eines Monats vom 07.06.2022 bis 08.07.2022 erfolgt. Damit ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB über die rechtlichen Anforderungen hinausgehend entsprechend den zeitlichen Anforderungen an die Dauer einer öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden.

Mit Schreiben vom 25.05.2022 erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Als nächster Verfahrensschritt soll der Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans BRV751 durch den Stadtrat neu gefasst, die Bestätigung des Bebauungsplanentwurfs und die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen werden.

### 1.2.3 Grünordnungsplan

Zur Ermittlung der grünordnerischen Rahmenbedingungen wurde ein Grünordnungsplan (Anlage 1) erarbeitet.

## **1.3. Geltungsbereich**

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,88 ha. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV751 „Wohnen am Röhrenweg“ wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen umgrenzt und umfasst die Flurstücke 1160/21, 82/5 teilweise (tw.), 799/11., 21/5 tw., 80/4 tw., 80/8 tw., 21/14 tw. und 21/8 tw. der Flur 6 in der Gemarkung Erfurt-Süd.

Der Geltungsbereich umfasst eine eigenständig zu betrachtende Brachfläche auf der eine Neuordnung und Bebauung erfolgen soll. Das Plangebiet beinhaltet das für eine Bebauung vorgesehene Grundstück (Flurstück 1160/21) sowie an das Vorhabengrundstück angrenzende Flur- und Teilflurstücke. Die Einbeziehung der Flurstücke / Teilflurstücke in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt zur Sicherung der Erschließung des Vorhabens und um die Abgrenzung zwischen der künftigen Baufläche und der öffentlichen Verkehrsfläche zu definieren.

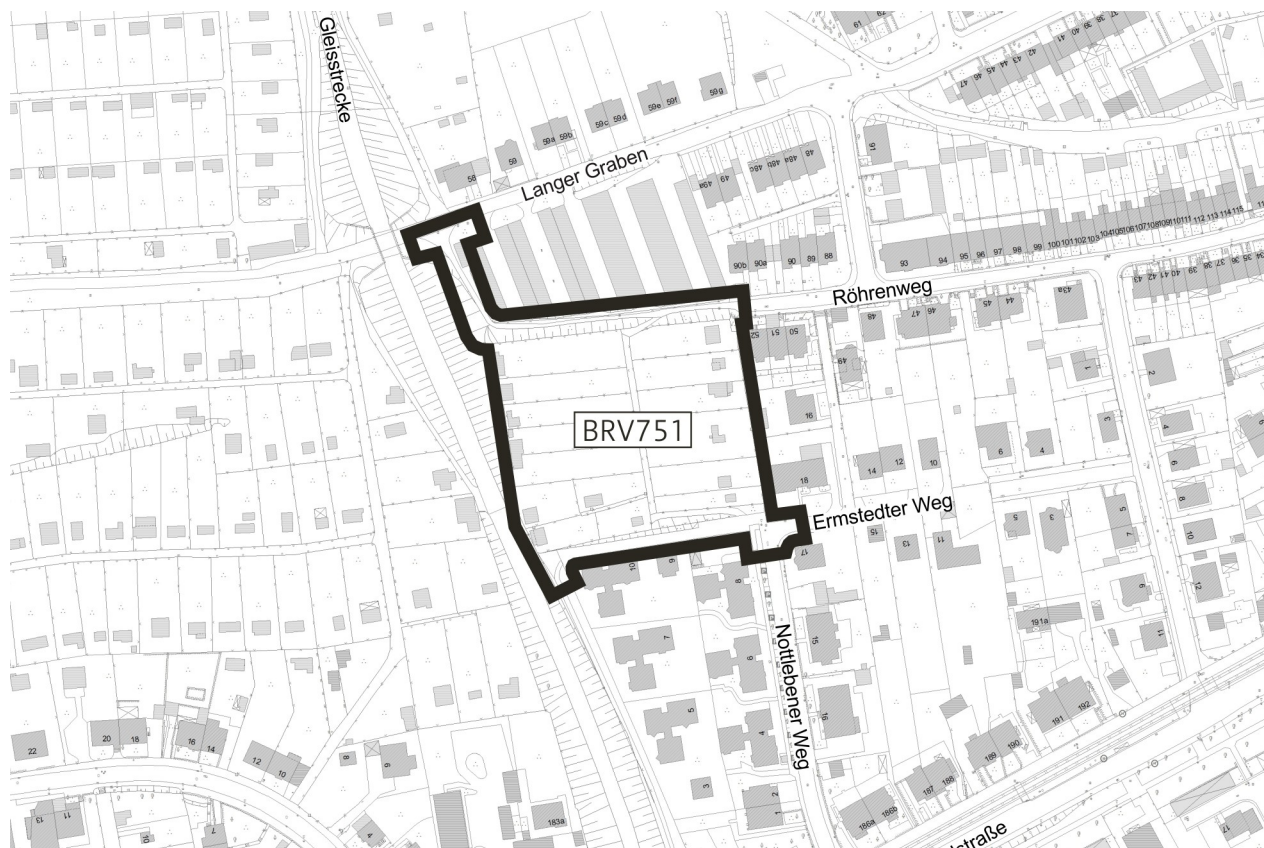


Abb. 1: Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan BRV751

## 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 den 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 dem 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 BRV751 „Wohnen am Röhrenweg“ durch die Neuordnung und Revitalisierung einer aufgegebenen Gartenanlage 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 im Bereich Mietwohnraum sichergestellt.

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

#### 1.4.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Erfurt verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP), wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006, neu bekannt gemacht am 14.07.2017, zuletzt geändert durch die FNP-Änderung Nr. 41, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 25.09.2024 im Amtsblatt Nr.17/18/2024.

Im wirksamen FNP ist das vorliegende Plangebiet als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt. Die Fläche ist Bestandteil einer vorrangig linear ausgebildeten Grünflächendarstellung, welche überwiegend den angrenzend verlaufenden ehemaligen Bahndamm betrifft. Im Übrigen grenzt das Plangebiet an drei Seiten an die Darstellung einer Wohnbaufläche im FNP an. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan BRV751 "Wohnen am Röhrenweg" weicht mit der Festsetzung eines Wohngebiets für die in seinem Geltungsbereich gelegenen Grundstücke von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Dieser muss deshalb gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Gesamtstädtische, negative Auswirkungen sind durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV751 "Wohnen am Röhrenweg" nicht zu erwarten. Durch die Planung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gewahrt. Mit der geplanten Baulandentwicklung sind auch die weiteren Voraussetzungen zur Anwendung des §13a Abs. 1 BauGB erfüllt (u.a. zulässige Grundfläche wird nicht überschritten, keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgüter und keine Auswirkungen hinsichtlich der Vermeidung schwerer Unfälle).

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll inmitten eines bestehenden, infrastrukturell gut angebundenen Wohnquartiers die Nachnutzung einer Brachfläche für Wohnnutzungen planungsrechtlich vorbereitet werden. Das Planvorhaben folgt dem städtebaulichen Ziel, vor Inan-

spruchnahme neuer Flächen auch die bestehenden innerstädtische Potentiale für eine Bauflächenentwicklung zu nutzen.

Das vorliegende Plangebiet beinhaltet dafür das Potenzial einer strategischen Bauflächenreserve, deren bauliche Inanspruchnahme für städtebaulich gut integrierten Wohnungsbau im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung erfolgen soll. Der Bereich ist Bestandteil des städtischen Siedlungskörpers. Durch die auf drei Seiten angrenzende Ortsteilbebauung, die im Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen sowie die umgebenden Verkehrswege ist eine bauliche Vorprägung gegeben. Durch den sich westlich an das Plangebiet anschließenden ehemaligen Bahndamm ist das Plangebiet zudem eindeutig abgegrenzt.

Die Fläche wurde ehemals für Kleingärten genutzt. Diese stellten einen nur sehr geringfügigen Anteil, an dem zur Deckung des Bedarfs in Erfurt vorhandenen Kleingartenangebot dar. Auf Grund der aufgegebenen kleingärtnerischen Nutzung, des aktuell absehbaren örtlichen Wohnbauflächenbedarfes und zur städtebaulichen Vervollständigung der umliegenden Siedlungsstruktur soll nun stattdessen im Plangebiet zukünftig eine Wohnbebauung erfolgen.

Mit dem aktuellen Planvorhaben für Wohnungsbau erfolgt jetzt im Plangebiet die Ergänzung und Abrundung der umliegend im FNP bereits dargestellten Wohnbauflächen. Im Bereich des Plangebietes werden im Flächennutzungsplan künftig Wohnbauflächen dargestellt. Die angrenzende lineare Grünflächendarstellung für den Bereich des ehemaligen Bahndamms bleibt bestehen.

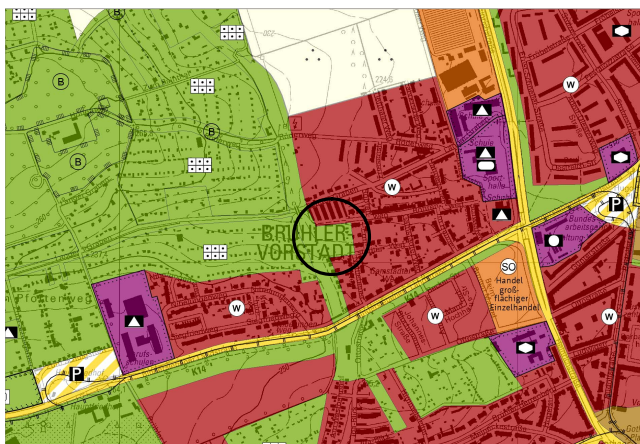


Abb. 2: Auszug Neubekanntmachung FNP vom 14.07.20217

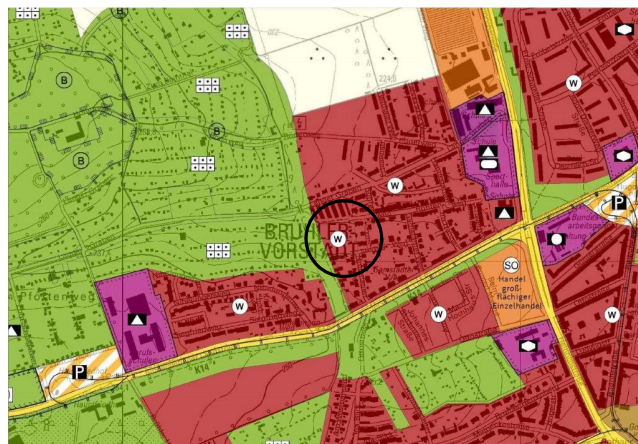


Abb. 3: geplante FNP-Berichtigung im Bereich des Bebauungsplans

### 1.4.3 Landschaftsplan

Im Rahmenkonzept zur Fortschreibung des Landschaftsplanes der Landeshauptstadt Erfurt von 2015 wird die Fläche als bebautes Stadtgebiet ausgewiesen. Das Leitbild sieht eine Wohnbebauung mit mittlerer Begrünung sowie die Schaffung wohnungsnaher Grünflächen vor. Diesem Leitbild wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV751 entsprochen.

### 1.4.4. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK)

Das ISEK Erfurt 2030 wurde vom Stadtrat am 17.10.2018 beschlossen. Darin wurde u.a. der Bereich des Plangebietes dem Schwerpunkttraum Kernstadt zugeordnet (vgl. Räumliches Leitbild Wohnen und Städtebau, ISEK Erfurt 2030, Teil 2, S. 47).

Im Sinne der Weiterentwicklung dieses Schwerpunktraumes soll das Siedlungsgebiet auf bedarfsgerechte Weise durch neue kompakte, nachhaltige Stadtquartiere erweitert werden. Bei der Entwicklung ist, dem Leitbild der Europäischen Stadt folgend, einer dichteren, an die Stadtbahn gut angebundenen sowie innenstadtnahen Quartiersentwicklung der Vorrang zu geben.

Des Weiteren fordert das ISEK Erfurt 2030 im Konzeptbaustein Wohnen und Städtebau u.a. Entwicklungsmodelle für kosten- und flächensparende Einfamilienhausgebiete ("Neue Gartenstadt", vgl. ISEK Erfurt 2030, Teil 2, S. 46). So sollen in Erfurt auch künftig neue bezahlbare Angebote im Ein- und Zweifamilienhaussegment angeboten werden.

Es sollen Modelle für innovative Einfamilienhausgebiete mit einer hohen Lebens- und Wohnqualität entwickelt und umgesetzt werden, die sich deutlich am Vorbild der Gartenstadt orientieren. Maßgeblich sind hierfür z.B. ein deutlich verminderter Grundstücksflächenverbrauch pro Kopf, intelligente Flächenzuschnitte sowie kosten- und flächenseitig sehr sparsame Erschließungs- und Parkierungskonzepte.

#### Bevölkerungsprognose der Stadt Erfurt bis 2040

Die aktuelle Bevölkerungsprognose der Stadt Erfurt bis 2040 ist im November 2021 veröffentlicht worden. Demnach wird im Stadtgebiet von Erfurt bis zum Jahr 2040 je nach Betrachtungsvariante von 213.835 bis 219.318 Einwohnern auszugehen sein.

#### Haushaltsprognose der Stadt Erfurt bis 2040

Die Grundlagen der Haushaltsprognose bilden die von der Stadt Erfurt ermittelten Haushaltszahlen nach dem Haushaltsgenerierungsverfahren (HHGen) der letzten Jahre und die derzeit aktuelle Bevölkerungsprognose der Stadt Erfurt 2020 bis 2040.

Für den Prognosezeitraum bis zum Jahr 2040 wird ein Anstieg um bis zu 7.000 auf dann rund 123.000 Haushalte erwartet. Dieser prognostizierte Anstieg ergibt sich neben der rein quantitativen Zunahme der Bevölkerungszahl auch aus der Annahme, dass die Entwicklung der Altersstruktur und ein verändertes Haushaltsbildungsverhalten der Menschen zu einer fortlaufenden Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße führen werden.

#### Wohnungsbedarfsprognose der Stadt Erfurt bis 2040

Das ISEK Erfurt 2030 enthält Angaben zum zukünftigen Wohnungsbedarf, welche inzwischen überarbeitet wurden und in Form einer aktuellen Wohnungsbedarfsprognose vorliegen, die dem Stadtrat am 1. Juni 2022 zur Kenntnis vorgelegt wurde.

Im Ergebnis der Prognoseberechnungen zeigt sich, dass innerhalb der Landeshauptstadt Erfurt bis zum Jahr 2040 ein Bedarf an weiteren etwa 4.000 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern besteht. Zusätzlich werden im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser bis 2040 etwa 2.500 weitere Wohneinheiten benötigt.

\*

Im Kapitel 5.2. des ISEK Erfurt 2030 wird im Leitsatz L 18 formuliert, dass der Innenentwicklung im Wohnungsbau der Vorrang einzuräumen ist. Die ungebrochen hohe Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum soll weiterhin dazu genutzt werden, um zu untersuchen, wie die verbliebenen innerstädtischen Brachen und Flächenreserven für den Wohnungsbau genutzt werden können.

Damit soll nicht nur dem Leitbild der kompakten europäischen Stadt entsprochen werden, son-

dern in diesem Zusammenhang auch zahlreiche städtebauliche Missstände aus dem wirtschaftlichen Strukturwandel beginnend mit den 1990er Jahre beseitigt werden.

Hierbei sollen hinreichende städtebauliche Dichten, die vergleichbaren innerstädtischen Wohnlagen entsprechen, angestrebt werden, aber auch ausreichend Spielraum für stadtklimatische Entlastungen wie Entsiegelung, bodenschlüssiges Großgrün und hinreichende wohnungsnaher Freiräume ermöglicht werden.

Mit dem Vorhaben werden innerhalb des Stadtquartiers, welches durch Wohneigentum in Reihenhäusern, Einzel- und Doppelhäusern sowie Geschosswohnungsbau geprägt ist, in einer verdichteten Bauweise Mitwohnungen im Reihenhausbau und Geschosswohnungsbau entstehen.

Darüber hinaus wird das Plangebiet stark durchgrünt werden, um eine hohe Aufenthaltsqualität im Freiraum angrenzend an den Grünzug auf der ehemaligen Gleisstrecke zu gewährleisten und einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas zu leisten.

Das Vorhaben BRV751 "Wohnen am Röhrenweg" entspricht somit den Zielstellungen der integrierten Stadtentwicklung.

## **1.5. Bestandsdarstellung**

### 1.5.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 0,88 ha große Plangebiet befindet sich westlich der Kernstadt, im Stadtteil Brühlervorstadt, zwischen Binderslebener Landstraße und der Straße Langer Graben.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets ist durch dreigeschossige Wohngebäude im Süden, eine zweigeschossige Einfamilienhausbebauung im Osten und einen Garagenkomplex und sich daran anschließender Wohnbebauung im Norden geprägt. Westlich an den Planbereich angrenzend befindet sich der Bahndamm einer ehemaligen Gleisstrecke.

Die Topographie des Plangebiets ist durch ein von Norden nach Süden um ca. 12 m ansteigendes Gelände gekennzeichnet.

### 1.5.2 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 1160/21 der Flur 6, Gemarkung Erfurt-Süd befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Alle anderen in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogenen Flurstücke / Teilflurstücke befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Erfurt.

### 1.5.3 Gebäudebestand und aktuelle Nutzungen

Bei dem Flurstück 1160/21 handelt es sich um ein Gartengrundstück, welches in 15 Parzellen gegliedert ist. Auf den Parzellen befinden sich Gartenlauben, Gewächshäuser und Schuppen. Vereinzelt bestehen noch privatrechtliche Vereinbarungen für eine zeitlich beschränkte Nutzung der Gartenparzellen.

### 1.5.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist bisher nur über die Stichstraßen Nottlebener Weg / Ermstedter Weg gegeben. Diese Anbindung an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz genügt den Anforderungen an eine gesicherte Erschließung nicht.

Durch den ÖPNV ist das Plangebiet sehr gut erschlossen. Südlich des Plangebiets befindet sich in ca. 250 m Entfernung die Haltestelle "Gamstädter Weg" der Straßenbahnlinie 4 welche den Standort mit dem Stadtzentrum verbindet.

Medientechnisch ist das Plangebiet derzeit nicht an die anliegenden technischen Versorgungsleitungen angeschlossen. Die zur Ver- und Entsorgung des Vorhabens erforderlichen Medien (Strom, Gas, Wasser) liegen im Röhrenweg bzw. im Langen Graben an. Die Entwässerung des Gebiets kann mit einer Einleitbeschränkung über den Langen Graben erfolgen.

Das Areal befindet sich nicht in einem Fernwärmesetzungsgebiet der Stadt Erfurt.

### 1.5.5 Umweltsituation

#### *Klima / Luft*

Die Stadt Erfurt liegt in einer nach Norden offenen Mulde im Leebereich des Thüringer Waldes, gehört zum Klimabereich „Südostdeutsche Becken und Hügel“ und somit zu den trockenen und warmen Gebieten Thüringens. Aufgrund der Muldenlage besteht eine erhöhte Anfälligkeit gegenüber lufthygienisch und klimatisch bedenklichen Verhältnissen. Im stadtrelevanten Einflussbereich sind in der Übergangszone lufthygienische Emissionen zu begrenzen um die Zusatzbelastung in der Kernstadt so gering wie möglich zu halten.

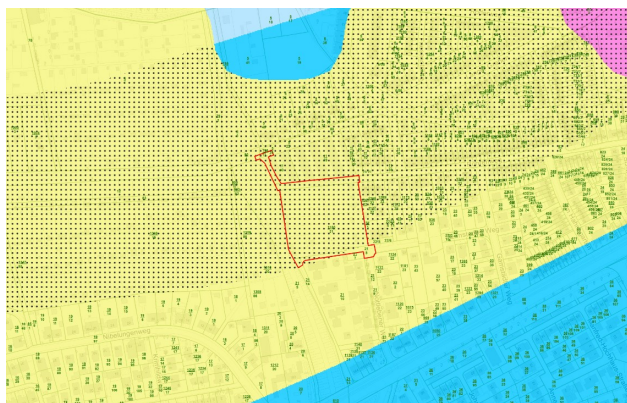


Abb. 4: Klimaschutzzonen, Quelle: SVEGIS, Stadt Erfurt

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt nach gesamtstädtischen Klimagutachten vollständig in der Übergangszone mit eingeschränkter Belüftungsfunktion. Diese umfasst Flächen verschiedener klimatischer Eigenschaften. Sie haben nur einen geringen oder gar keinen Einfluss auf andere Siedlungsflächen. Sie besitzen selbst keine klimatischen Defizite. Die Flächen besitzen eine geringe Schutzbedürftigkeit. In Bereichen mit eingeschränkter Belüftungsfunktion sind Maßnahmen zur Verbesserung der Belüftungssituation zu ergreifen.

#### *Grundwasser*

Im Rahmen der Erarbeitung eines Baugrundgutachtens (Anlage 5) wurden im Plangebiet Rammkernsondierungen (maximale Tiefe 5,0 m) durchgeführt. Zusammenhängende Grund- bzw. Stauwasserstände wurden im Zuge der Untergrunderkundungen nicht angeschnitten. Aktive Schicht- oder Grundwasserhorizonte wurden nicht festgestellt. Aufgrund der Hanglage ist jedoch verstärkt mit Schicht- und Stauwasserbildungen zu rechnen.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich keine Wasserschutzgebiete und keine Überschwemmungsgebiete.

### *Oberflächenwasser*

Im Plangebiet befinden sich keine natürlichen oder angelegten Oberflächengewässer.

### *Artenschutz*

Aufgrund der ehemaligen Flächennutzung ist zu erwarten, dass das Areal verschiedenen Tieren und Pflanzen einen potentiellen Lebensraum bietet. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wurde für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV751 „Wohnen am Röhrenweg“ eine planungsraumbezogene artenschutzrechtliche Beurteilung der nach BNatSchG streng geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie der europäischen Vogelarten erarbeitet (Anlage 3). Im Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ergaben sich folgende Befunde:

#### Fauna

##### Fledermäuse

Vor dem Hintergrund der Biotopausstattung und der großräumigen Verbreitung in Thüringen als gelegentlich hier jagende oder/und durchziehende Arten sind 11 Fledermausarten potentiell im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV751 zu erwarten.

Nicht auszuschließen sind temporäre Einzel- oder Sommerquartiere gebäudebewohnender Fledermausarten in den vorhandenen Gartenhäuschen und -hütten sowie in Kleinhöhlen von Obstgehölzen. Winterquartiere sind sicher auszuschließen.

##### Vögel

Die 2023 durchgeführte Potenzialabschätzung vor dem Hintergrund der Habitatausstattung des Planungsraumes erbrachte ein Gesamt-Artenpotenzial von 53 Vogelarten, darunter 10 regelmäßige und fünf unregelmäßige Brutvogelarten im unmittelbaren Planungsraum und zwei Brutvogelarten der unmittelbaren Umgebung sowie 27 Nahrungsgäste und wenigstens neun Durchzügler/Wintergäste.

Bei den Brutvogelarten innerhalb des Planungsraumes handelt es sich durchweg um Arten, welche in Thüringen weit verbreitete und derzeit nicht bestandsbedroht sind.

##### Kriechtiere (Reptilia)

Eine 2021 im nördlich benachbarten Röderweg durchgeführte 14-tägige Fangeimeruntersuchung (WEIPERT 2022) erbrachte dort den Nachweis eines reproduzierenden Vorkommens der nach BNatSchG streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*). Da die hier zu betrachtende Kleingartenanlage über den alten Bahndamm auf der Westseite mit dem Zauneidechsen-Vorkommen am Röderweg verbunden ist und großflächig für die Zauneidechse geeignete Lebensraumqualität aufweist, ist auch hier sicher mit dem Vorkommen der Art zu rechnen.

Hinsichtlich des Vorkommens sonstiger streng geschützter Tier- und Pflanzenarten wurde in der artenschutzrechtlichen Beurteilung ausgesagt, dass diese sicher ausgeschlossen werden können.

#### Flora

Das Vorhabengrundstück im Plangebiet wurde vollständig als Gartenanlage genutzt. Durch diese intensive Nutzung ist die potenziell natürliche Vegetation des Raumes flächendeckend anthropogen überprägt. Es wurden keine nach BNatSchG streng geschützten Pflanzenarten nachgewiesen.

### *Geologie und Boden*

Die Landeshauptstadt Erfurt befindet sich im zentralen Teil des Thüringer Beckens. Dieses wird von einer weitspannigen Keupermulde gebildet. Unter der Ober- bzw. Mutterbodenschicht aus Lockergesteinen (weichselzeitlicher Löß, Lößlehm, Lößderivate, lößdmonierte Fließerden) stehen die Festgesteine des Unteren Keupers und des Grenzdolomits an.

Die Wasseraufnahme- bzw. Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aufgrund der Lößderivate und des Tonsteins stark eingeschränkt.

### *Altlasten/Abfall*

Innerhalb des Plangebiets sind keine Altlastenverdachtsflächen erfasst. Das vom Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz geführte Altlasteninformationssystem über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (THALIS), die dem Anwendungsbereich des Bundes-Bodenschutzgesetzes unterliegen (§ 7 Abs. 1 ThürBodSchG), weist in der Nähe des Plangebietes zwei Altlastenverdachtsflächen aus.

Nördlich des Plangebiets liegt beim Garagenkomplex der aktive Altstandort mit der THALIS-Kennziffer 10269. Laut der Recherche von 1996 befanden sich dort eine Kfz-Werkstatt und Baracken der EVAG und Optima. Es sind Auffüllungen, teilweise 1,5 m mächtig, anzutreffen und oberflächennahe Belastungen mit MKW und EOX (Öl und Treibstoffe), Schwermetalle und PAK aus Bauschuttauffüllung, erhöhte Bleigehalte und eventuell noch lokale Müllablagerungen. Sanierungsbedürftige Schäden im Untergrund liegen nicht vor.

Entsprechend des vorliegenden Baugrundgutachtens (Anlage 5) i. V. m. dem Bericht zur Abfallcharakterisierung (Anlage 6) sind in einer Mischprobe, bestehend aus zwei Rammkernsondierungen folgende Werte nachgewiesen worden:

- TOC: 0,57 Masse-%
- $\Sigma$  PAK16 nach EPA: 3,4 mg/kg

Die Einstufung erfolgte gemäß der Technischen Regeln (TR) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall LAGA M 20 Boden in Z 1.1. Die beiden Rammkernsondierungen wurden im Bereich der zu errichtenden Straßenverbindung zwischen Röhrenweg und Langer Graben durchgeführt.

### *Lärm*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen Beeinträchtigungen durch Fluglärm. Entsprechend dem vorliegenden Planfeststellungsbeschluss für den Flughafen Erfurt-Weimar befindet sich das Plangebiet im Bereich der maximalen Fluglärmisolinie (höchster Schalldruckpegel während eines Überfluges) von 90 dB(A).

Auf Grund der Problematik, dass beim Bauen auf innerstädtischen Flächen die Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" grundsätzlich überschritten werden, hat die Stadt im Verfahren den Belangen des Schallschutzes einen hohen Rang eingeräumt und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Anlage 2). Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die vorhandenen Schallimmissionen bewertet und Vorschläge für notwendige Lärmschutzmaßnahmen abgeleitet. Das Ergebnis des Schallschutzgutachtens wurde in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch konkrete textliche Festsetzungen zur Umsetzung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen aufgenommen.

### 1.5.6 Ortsbild und Erholungsnutzung

Gegenstand der Betrachtung des Komplexes "Landschaftsbild" sind die natur-, kultur- und geomorphologisch bedingten räumlichen Voraussetzungen, welche Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft ausmachen und eine landschaftsgebundene Erholung ermöglichen.

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs wird von den in der Nutzung überwiegend aufgegebenen Gärten mit ihrem vorhandenen Gehölzbestand geprägt. Das Gebiet bildet den städtebaulichen Abschluss des westlichen Stadtrands von Erfurt. Seine Begrenzung erfährt er durch den westlich befindlichen ehemaligen Bahndamm, der einen hochwertigen innerstädtischen Biotopverbund darstellt. Er verbindet die innerstädtischen Lebensräume mit der freien Landschaft und hat wie die angrenzenden Kleingartenanlagen eine Naherholungsfunktion.

Das Vorhabengebiet hat aufgrund der Topografie und der Abschirmung durch höher gelegene Wohnbebauungen und den westlich begrenzenden Damm der ehemaligen Gleisstrecke keine Fernwirkung auf das Stadtbild.

Das Ortsbild des Plangebiets wird durch die kleinteilige Bebauung und deren Anliegerstraßenstruktur sowie den nördlich gelegenen Garagenhof geprägt. Es handelt sich hier um eine Siedlungsstruktur im Sinne der Gartenstadt.

Durch die geplante Bebauung des Areals wird der Siedlungskörper in diesem Bereich vervollständigt und das vorhandene Ortsbildes aufgewertet. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das geplante Vorhaben in Bezug auf das Schutzgut Landschafts- bzw. Ortsbild zu keinerlei erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen führt.

## **1.6. Allgemeine Planungsziele**

In Anbetracht der demografischen Entwicklung und der steigenden Nachfrage nach Wohnraum ist es erforderlich, entsprechende Angebote in den stadtstrukturell wichtigen Bereichen zu schaffen. Die angestrebte Sicherung und Fortentwicklung des Wohnbestandes im Bereich der Gartenstadt nordwestlich des Binderslebener Knies entspricht dem Bedarf nach Wohnformen in einem nachgefragten Wohnstandort mit einer guten ÖPNV-Anbindung.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans BRV751 soll dem Standort und dem städtebaulichen Leitbild der kompakten, durchmischten europäischen Stadt der kurzen Wege entsprechend, ein hochwertiges Angebot an attraktivem innerstädtischem Wohnraum geschaffen werden.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden daher folgende Planziele verfolgt:

- Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden in Form von Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau
- Sicherung einer quartiersverträglichen Bebauung durch maßstäbliche Baustrukturen
- Sicherung der notwendigen Flächen für den ruhenden Verkehr in einer Tiefgarage
- Sicherung einer hohen Freiraumqualität
- verkehrliche Anbindung des Röhrenwegs an den Langen Graben



## 1.7. Planungsalternativen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan BRV751 „Wohnen am Röhrenweg“ konzentriert die bauliche Entwicklung Erfurts auf einen bereits integrierten, verkehrlich und technisch infrastrukturell erschlossenen Standort. Er setzt das grundsätzliche Ziel der städtebaulichen Neuordnung dieser Fläche um. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan vermeidet damit die mögliche Alternative der Erschließung und Aufsiedlung neuer Flächen außerhalb der Kernstadt mit ihren negativen Folgen. Da der Vorhabenträger im Besitz der Flächen im Geltungsbereich ist, scheidet andere Flächen im Stadtgebiet für die Realisierung des Vorhabens aus.

Planungsalternativen hinsichtlich der zukünftigen Baustruktur wurden im Zuge der Vorstellung des Vorhabens im Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt geprüft. Gemäß den Empfehlungen des Fachgremiums bildet der Entwurf die Grundlage für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren BRV751.

## 1.8. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan BRV751 basiert auf dem mit der Stadt Erfurt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus dem Lageplan und den Gebäudeansichten. Er ist als gesondertes Plandokument beigelegt und Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV751.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat selbst keine Rechtswirkungen. Er bekommt diese erst als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Bei der Transformation des Vorhaben- und Erschließungsplans in die kommunale Satzung wurden zur Vermeidung von Problemen im Vollzug bewährte und in der Kommentierung und Rechtsprechung ausdeutende Planzeichen und Festsetzungsmöglichkeiten verwendet.

Es wird ein Baugebiet auf Grundlage der BauNVO festgesetzt, sowie andere bauliche oder sonstige Nutzungen entsprechend der BauNVO. Für die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen sind gemäß des §9 Abs. 2 BauGB die Vereinbarungen entsprechend Durchführungsvertrag bindend. Dabei sind Änderungen bzw. ein neuer Abschluss des Durchführungsvertrages gemäß § 12 Abs. 3a BauGB zulässig.

### *Städtebauliches Konzept*

Das städtebauliche Konzept sieht eine angemessene städtebauliche Bebauungsstruktur in West-/ Ostausrichtung vor, die ein hohes Maß an stadt- und naturräumlichen Qualitäten erzeugt. Die Baukörper schließen an die Typologien und Körnungsgröße des Quartiers an und führen die städtebauliche Struktur fort. Am nördlich liegenden Röhrenweg ist eine 3-4 Geschossigkeit mit Sockelgeschoss (Talhäuser - Mehrgeschosswohnungsbau) im Hang vorgesehen, bei dem das oberste Geschoss mit durchgesteckten Dachterrassen versehen ist, die eine Durchlässigkeit schaffen. Die Reihenhaus-Typologien der Gartenhäuser und Hanghäuser gehen von einer 2-3 Geschossigkeit mit Sockelgeschoss im Hang aus.

Ein zentral angeordneter Quartiersplatz schafft eine gemeinsame Mitte für die Bewohner. Auf der Basis der städtebaulichen Grundfigur wird eine klare Zonierung in qualitätsvolle öffentliche, halböffentliche (kollektive) und private (Frei-)Räume entwickelt.

### *Erschließung*

Geplant wird ein autofreies Quartier mit einer differenzierten Anbindung über öffentliche Straßen, Fuß- und Radwege an das umgebende Quartier. Das Planungsgebiet ist über den Nottlebener Weg und den Röhrenweg zu erreichen, sowie über die künftige Verlängerung des Röhrenwegs mit Anbindung an den Langen Graben. Über diese neu zu schaffende Wegeverbindung erfolgt die Haupteerschließung für den motorisierten Verkehr, während die Erschließung über den Nottlebener Weg Fußgängern und Radfahrern vorbehalten ist.

Der ruhende motorisierte Verkehr wird in einer talseitig erschlossenen Tiefgarage im Hang untergebracht. Die Parkgarage ist auch fußläufig über einen zentralen Zugang auf dem Quartiersplatz zu erreichen.

Fahrradstellplätze werden in einem ebenerdigen Fahrradraum unter dem Quartiersplatz, in den Sockelzonen der Reihenhäuser und vor den Häusern (Besucher SP) verortet. Im Fahrradraum sind ebenfalls eine E-Bike Ladestation für 8 E-Bikes mit integrierten Akkus, sowie eine separate Ladestation für 4 Fahrradakkus vorgesehen.

### *Grün- und Freiflächen*

Das neue Quartier verzahnt sich mit seinen grünen Rändern mit dem Bestandsquartier und dem übergeordneten Naturraum des Bahndamms. Es ist vorgesehen, dass die öffentlichen und privaten Freianlagen des Planungsgebietes Bezug zum umliegenden Quartier nehmen und bestehende Grünstrukturen aufgreifen bzw. weiterzuführen. Notwendige Ersatzpflanzungen werden im Planungsgebiet mit Klimabäumen umgesetzt.

Das Wohnquartier ist geprägt von privaten und gemeinschaftlichen Gärten und Grünflächen, die zwischen den Häusern angeordnet sind. Zusätzlich zu den privaten Gärten bieten verschiedene gemeinschaftlich genutzte Garten- und Grünflächen im Planungsgebiet die Möglichkeit zur Erholung und erhöhen grundsätzlich die Wohnqualität im Quartier. Dreh und-Angelpunkt ist der ca. 300 m<sup>2</sup> große Quartiersplatz, der sich zentral zwischen den Gartenhäusern befindet und von allen Richtungen sowie von der Parkgarage aus erschlossen werden kann. Hier wird eine baumbestandene Spielfläche für Kinder vorgesehen.

## 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 vorhabenbezogene 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 stellt<sup>1</sup>, kollidieren häufig mit der erforderlichen Flexibilität aus Sicht der Vorhabenträger, um im Zuge der Projektrealisierung auf geänderte Nutzeranforderungen eingehen zu können. 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.

Werden Änderungen am konkreten, im Durchführungsvertrag fixierten Konzept erforderlich, bedarf es nicht einer erneuten Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Änderung der Zulassungstatbestände kann durch Änderung des Durchführungsvertrages erfolgen, der des Beschlusses des Stadtrates bedarf. Nachbarn haben alle Vorhaben hinzunehmen, die den allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.<sup>2</sup>

Da ohne eine erneute Planänderung alle Nutzungen zulässig sein können, die von den allgemeinen Festsetzungen erfasst werden, ist dieses gesamte Nutzungsspektrum Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Alle abwägungserheblichen Auswirkungen aller nach der Planung zulässigen Nutzungen wurden deshalb in die Abwägung eingestellt.

#### Zeichnerische Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet WA

Den allgemeinen Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV751 entsprechend, wird zur Umsetzung des städtebaulichen Nutzungs- und Raumkonzepts ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit wird sowohl der örtlichen Situation, in die das allgemeine Wohngebiet hineingeplant wird, als auch dem geplanten Nutzungszweck entsprochen. Die vorrangig angestrebte Wohnnutzung schließt Störungen des Bestandes aus und entspricht den raumstrukturellen städtebaulichen Zielen für diesen Bereich.

---

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

<sup>2</sup> BauGBÄndG 2007 Mustererlass, Nr. 2.3.3.3.  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Die erforderliche Konkretisierung des Vorhabens erfolgt durch Definition des Vorhabens im Durchführungsvertrag und der dazugehörigen Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers.

### Textliche Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.2: Nutzungseinschränkungen

Zur Sicherstellung des Schutzanspruches der Wohnnutzung im Plangebiet und im Umfeld des Plangebietes sowie zum Schutz des Wohngebiets vor „inneren“ Immissionsquellen sind für den weiteren Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Ferienwohnungen als eine Unterart des nicht störenden Gewerbebetriebs ausgeschlossen. Diese Nutzungseinschränkungen entsprechen dem Vorhabenkonzept und dienen der Vermeidung von Störwirkungen durch Lärmimmissionen

## **2.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:

- der zulässigen Grundfläche (GR)
- der Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß für die Oberkanten der Gebäude / Gebäudeteile

Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl wird verzichtet, da aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen die planerisch angestrebte Baustruktur hinreichend bestimmt definiert ist.

### Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen Nr. 2.1: Grundfläche

Die Größe der zulässigen Grundfläche (GR) baulicher Anlagen ergibt sich nach dieser Festsetzung mit einer ausdrücklichen Bezugnahme<sup>3</sup> aus der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, die durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt wird, sowie deren Überschreitungsmöglichkeiten.<sup>4</sup> Diese Festsetzung setzt eine baukörperähnliche Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen voraus. Diese engen Festsetzungen sind erforderlich, um das Vorhaben entsprechend des städtebaulichen Konzeptes mit seinen unterschiedlichen Überbauungsgraden und Gebäudeeigenschaften umzusetzen.

Durch das Vorhaben werden die Orientierungswerte für Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 17 BauNVO überschritten: Die Größe der festgesetzten zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO entspricht einer GRZ von 0,49. Die Größe der GFZ beträgt 1,25. Für die Überschreitung der Orientierungswerte liegen städtebauliche Gründe vor. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dabei nicht beeinträchtigt und nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt vermieden.

#### 1. Städtebauliche Gründe:

- Mit der Zeilenbebauung soll, entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, eine quartiersverträgliche Bebauung geschaffen werden und die bestehende bauliche Dichte maßvoll wei-

---

<sup>3</sup> OVG Münster 11a.Senat 13.03.98 11a D 128/93.NE

<sup>4</sup> Die Zulässigkeit dieser Verknüpfung wird des Weiteren herausgestellt in Hans-Jörg Rist Kohlhammer Kurzkomentar BauNVO 1990 § 16 Rn 4

- terentwickelt werden. Diese bauliche Dichte ist vor dem Hintergrund der integrierten Lage des Standorts als angemessen zu bewerten.
- Die Nutzung der Fläche dient im Sinne der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ dem schonenden Umgang mit Grund und Boden.
  - Es besteht die Möglichkeit, ein nachgefragtes Wohnungsangebot bedarfsgerecht anzubieten.
2. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden:
- Eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnräume bleibt aufgrund der festgesetzten Baugrenzen gewahrt.
  - Es werden Festsetzungen für Begrünungsmaßnahmen auf den unterbauten Flächen 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.
  - Die Nähe zum landschaftsgeschützten Höhenpark Schwedenschanze bietet nutzbare Frei- und Erholungsräume für die Bewohner des Plangebiets.
3. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung können durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden werden:
- Eine bauliche Verdichtung im Innenbereich ist allgemein ein wirksamer Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden, da somit eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden und kompensiert wird.
  - Die erforderlichen Stellplätze können in einer Tiefgarage untergebracht werden, so dass keine oberirdischen Stellplätze negativ auf die Qualität der Freiräume wirken.
  - Die gute ÖPNV-Erschließung im Gebiet ermöglicht eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs.
  - Der vorhabenbezogene Bebauungsplan BRV751 setzt vielfältige Begrünungsmaßnahmen (Pflanzmaßnahmen, Dachbegrünung) fest, die eine klimaökologische Ausgleichsfunktion haben und der natürlichen Bodenfunktion sowie der Aufenthaltsqualität in den wohnungsnahen Freibereichen dienen.
  - Das Entwässerungskonzept mit Retentionsdächern zur Regenrückhaltung trägt durch die Möglichkeit der Verdunstung zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

#### Textliche Festsetzung Nr. 2.2.: Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO

Die Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,84 ist in Anbetracht der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit i. V. m. der Bau- und Nutzungsdichte zur störungsfreien Unterbringung des ruhenden Verkehrs erforderlich. Die Inanspruchnahme dieser Flächen wird durch stadtgestalterische Maßnahmen wie Baumpflanzungen, Erdüberdeckungen und Begrünungen der Tiefgaragendächer, Gründächer auf Wohngebäuden, Ausführung der Wegeflächen in versickerungsfähigen Belegen und Fassadenbegrünungen kompensiert. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

#### Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzung Nr. 2.3: Oberkante Gebäude

Die Oberkanten der Gebäude werden durch die festgesetzten Ansichten sowie die Einträge in der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen dem Vorhabenkonzept. Mit ihnen soll der Verträglichkeit des Vorhabens im städtebaulichen Kontext Rechnung getragen werden.

Eine derartige weitgehende Bindung ist gemäß den allgemeinen Planungszielen für die Sicherung des städtebaulichen Konzeptes mit seinen unterschiedlichen Gebäudeproportionen erforderlich. Die Festsetzungen sichern stadtbildwirksam die Wohnbebauung im Übergangsbereich zwischen der östlich und nordöstlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung sowie der südlich angrenzenden Mehrfamilienhausbebauung.

#### Textliche Festsetzungen Nr. 2.4 bis 2.6: Überschreitung der Oberkante Gebäude

Die Festsetzung 2.4 zum Überschreiten der festgesetzten Gebäudehöhe bis zu 0,3 m ist erforderlich, um Spielräume für die konkrete Ausführungsplanung zu eröffnen und um auf unvorhergesehene Planungsparameter reagieren zu können. Der Ausnahmeverbehalt dient der Sicherung des Raumkonzeptes.

Die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit der Oberkante baulicher Anlagen für die technische Gebäudeausrüstung und PV-Anlagen soll einen städtebaulich verträglichen Gestaltungsspielraum für technische Erfordernisse der Gebäude ermöglichen. Beeinträchtigungen des öffentlichen Raumes wie z.B. Störwirkungen auf das Straßenbild werden vermieden und das gestalterische Konzept gewahrt.

Mit den zeichnerischen Festsetzungen und der textlichen Festsetzung 2.6 werden Überschreitungen der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen durch notwendige Absturzsicherungen von Dachterrassen ermöglicht.

#### Textliche Festsetzung 2.7: Höhe Lüftungsanlagen

Mit dieser Festsetzung werden die zulässigen Lüftungsbauwerke der Tiefgarage in ihrer maximalen Höhe beschränkt, um deren räumliche Wirkung und die gestalterische Beeinträchtigung der angrenzenden privaten Gärten im Norden bzw. der halböffentlichen Zuwegung zu den Gebäuden möglichst gering zu halten.

### **2.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächenunterschreitung**

#### Zeichnerische Festsetzungen i. V. m. Ansichten: Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Die Baugrenzen beziehen sich dabei auf die äußere Kubatur der Gebäude. Die engen baukörperähnlichen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen aus städtebaulichen Gründen zur Sicherung des Vorhaben- und Erschließungsplanes hinsichtlich einer klaren Disposition zur Lage der Baukörper und den damit verbundenen Abstandsflächen und Freiräumen. Eine Variabilität in der Raumstruktur und Gebäudekubatur wird nicht eingeräumt. Die Festsetzung von Baulinien ist auf Bereiche beschränkt, wo derart weitgehende Bindungen zur Sicherung der Raumstruktur erforderlich sind.

#### Textliche Festsetzung Nr. 3.1: Unterschreiten von Baulinien

Die Festsetzung zur Unterschreitung der Baulinie ermöglicht die Einordnung einer Dachterrasse entsprechend dem Vorhabenkonzept und den festgesetzten Ansichten.

### Textliche Festsetzung 3.2: Abstandsflächentiefe

Die Festsetzung der Baulinien zwischen den Baufeldern BF 7 und BF 8 führt zu einer Unterschreitung der Abstandsflächen gemäß Thüringer Bauordnung. Betroffen sind die östliche Fassade des Baufelds BF 7 und die westliche Fassade des Baufelds BF 8. Zur Sicherung des städtebaulichen Konzepts wird daher mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.2 eine von der Thüringer Bauordnung abweichende Tiefe der Abstandsfläche zwischen den Baufeldern BF 7 und BF 8 mit einem Maß von 4,20 m festgesetzt. Diese konkrete Festsetzung ist aufgrund der Geländesituation erforderlich. Die Abstandsflächenunterschreitung der betroffenen Gebäudeabschnitte ist geringfügig und basiert überwiegend auf dem unterschiedlichen Wandhöhenverlauf aufgrund des stark abfallenden Geländes.

#### Ausreichende Belichtung und Belüftung:

Eine ausreichende Belichtung und Belüftung und somit die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann in der Regel angenommen werden, wenn die Einhaltung bauordnungsrechtliche Abstandsflächenregelungen sichergestellt wird. Die nach ThürBO erforderlichen Abstandsflächen werden überwiegend eingehalten. Lediglich an den Stirnseiten der Baufelder BF 7 und BF 8 kommt es aufgrund des städtebaulichen Konzeptes zu Abstandsflächenunterschreitungen. Da das Konzept eine nord-/südorientierte Bebauung mit entsprechend angeordneten Fensteröffnungen vorsieht, ist festzustellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- u. Arbeitsverhältnisse insgesamt nicht beeinträchtigt werden.

### Textliche Festsetzung Nr. 3.3: Überschreiten von Baugrenzen

Die zulässige Überschreitung der südlichen Baugrenzen der Baufelder BF4.3 und BF 6.3 ermöglicht die Einordnung von Terrassen entsprechend dem Vorhabenkonzept.

## **2.4. Höhenlage von Festsetzungen**

### Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzung 4.1: Geländehöhen, Höhentoleranz

Die Festsetzungen der Höhenlage des Geländes im Plangebiet orientieren sich am Vorhaben- und Erschließungsplan und dienen der Umsetzung des Freiflächen- und Erschließungskonzeptes. Aufgrund der geplanten Veränderung der bestehenden Topographie ist die Festsetzung der zukünftigen Straßenhöhen sowie der Höhen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich, um verbindliche Höhenbezugspunkte für die Einordnung der Gebäude zu definieren und städtebaulich nicht vertretbare Aufschüttungen bzw. Abgrabungen zu vermeiden.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit der Abweichung der festgesetzten Geländehöhen bis zu 0,2 m ist erforderlich, um Spielräume für die konkrete Ausführungsplanung zu eröffnen.

### Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzung 4.2: Lage und Höhe von Stützmauern

Aufgrund des topografisch stark bewegten Geländes sind bauordnungsrechtlich relevante Stützmauern zum Abfangen des jeweils anstehenden Geländes erforderlich. Die Stützmauer S1 am westlichen Rand des Geltungsbereichs ist zur Herstellung der festgesetzten Mischverkehrsfläche mit einer maximalen Höhe von 4,50 m zum Abfangen des angrenzenden Geländes (ehemaliger Bahndamm) erforderlich. Die Stützmauer S2 mit einer maximalen Höhe von 1,50 m dient der Sicherung des höher gelegenen Nachbargrundstückes.

### Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzung 4.3: Höhe der Pflanztröge

Die Pflanztröge befinden sich auf dem Dach des Baufeldes 5. Dieses soll städtebaulich als Quartiersplatz den Mittelpunkt des neuen Wohnquartiers bilden. Mit der Festsetzung der Höhe der Pflanztröge von maximal 234,50 m ü. NHN soll gesichert werden, dass die Pflanztröge sich harmonisch in das Erscheinungsbild des Quartiersplatzes einfügen und diesen optisch nicht einengen.

### Textliche Festsetzung 4.4: Höhe einer Stützmauer

Aufgrund des topografisch bewegten Geländes an der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine Stützmauer zum Abfangen des anstehenden Geländes erforderlich. Sie dient der Herstellung der festgesetzten Mischverkehrsfläche.

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

### Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzung Nr. 5.1: Hochbauliche Nebenanlagen

Die Einschränkungen für die Zulässigkeit von hochbaulichen Nebenanlagen soll eine geordnete Flächeninanspruchnahme und Freiraumqualität sichern. Zudem wird die Störwirkung auf die Raumstruktur und die Freiräume berechenbar gestaltet.

Eine willkürlich sporadische Überbauung der Grundstücke entspricht nicht der beabsichtigten Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität der Freiräume. Die hochbaulichen Nebenanlagen sollen deshalb innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und gebündelt innerhalb der für die jeweilige Zweckbestimmung festgesetzten Flächen konzentriert werden.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Spielanlagen und Stützmauern, da diese Anlagen zur Umsetzung des Vorhabens außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche notwendig sind und nur bedingt im baulichen Zusammenhang mit den Gebäuden errichtet werden können.

Mit der Festsetzung des Ausnahmenvorbehaltes besteht hinsichtlich der Anordnung und Anzahl die Möglichkeit, standort- und einzelfallbezogen zu entscheiden.

### Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 5.2 und 5.3: Stellplätze, Garagen und Carports, Tiefgarage

Angesichts der grundsätzlichen Zielsetzung einer hohen städtebaulichen Dichte bei einer gleichzeitigen hohen Freiraumqualität sind oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports im Baugebiet unzulässig. Damit soll eine geordnete Flächeninanspruchnahme innerhalb des Baugebietes gesichert werden und damit die Aufenthaltsqualität im Quartier durch Minderung der Lärmbelastung erhöht werden.

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

Die getroffenen Festsetzungen dienen damit sowohl dem Schutz des Bodens, der städtebaulichen Ordnung als auch der Gestaltung der Wohnanlage. Die Beeinträchtigung und Störung des öffentlichen Raumes und der privaten Freiräume wird dadurch berechenbar gestaltet.



### Textliche Festsetzung Nr. 5.4: Ein- und Ausfahrten

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie der Reduzierung des Verkehrslärms wurde für die Tiefgarage ein konkreter Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt. Diese Festsetzung gewährleistet die Erschließung vom öffentlichen Straßenraum (Röhrenweg) aus und dient der Konfliktbewältigung hinsichtlich verkehrlicher und immissionsschutzrechtlicher Belange.

Durch die Begrenzung der Grundstückszufahrt auf diesen Bereich soll eine zielgerichtete und geordnete Verteilung des An- und Abfahrtsverkehrs gesichert werden, um die Störwirkung auf das Verkehrsnetz sowie die lärmempfindlichen Nutzungen zu minimieren und eine klare Dispositionsgrundlage hinsichtlich der Lage der Tiefgaragenzufahrten zu gewährleisten.

## **2.6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

### Zeichnerische Festsetzungen: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie

Mit dieser Festsetzung soll entsprechend den allgemeinen Planungszielen die verkehrliche Erschließung des Vorhabens gesichert werden. Dazu ist die Anbindung des Röhrenwegs an den Langen Graben erforderlich. Die Festsetzung als Mischverkehrsfläche entspricht ihrer für den motorisierten Verkehr untergeordneten Bedeutung. Eine Trennung der Verkehrsarten ist nicht notwendig.

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien erfolgt zur eindeutigen Abgrenzung des Baugebiets und den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zur Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen.

### Zeichnerische Festsetzung: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg

Mit dieser Festsetzung soll die bestehende Fußwegeverbindung gesichert und die fußläufigen Wegeverbindungen im Plangebiet an das öffentliche Fußwegenetz und die Haltestelle des ÖPNV in der Binderslebener Landstraße angebunden werden.

## **2.7 Flächen für Versorgungsanlagen**

### Zeichnerische Festsetzung: Trafostation

Das Vorhaben erfordert die Errichtung einer Trafostation. Grundsätzlich sind Trafostationen in den Baugebieten gemäß § 14 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Durch die Festsetzung des konkreten Standortes soll eine geordnete Flächeninanspruchnahme innerhalb des Geltungsbereiches gesichert und die Störwirkung auf die Raumstruktur sowie die Freiräume berechenbar gestaltet werden.

## 2.8. Rückhaltung von Niederschlagswasser

### Textliche Festsetzungen Nr. 6.1: Rückhaltung von Regenwasser

Aufgrund der Geländetopographie (stark abfallendes Gelände) und dem gemäß Bodengutachten nicht versickerungsfähigen Boden sind entsprechend der vorliegenden Konzeption zur Niederschlagswasserableitung Maßnahmen auf den privaten Grundstücken zur Rückhaltung von Regenwasser erforderlich. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 soll die Umsetzung dieser Maßnahmen gesichert werden.

Das Grundstück ist im Mischsystem in den vorhandenen Mischwasserkanal im Röhrenweg zu entwässern. Dieser kann das Regenwasser nur gedrosselt aufnehmen. Die zulässige Einleitmenge beträgt 15 l/s. Das anfallende Regenwasser soll mittels der festgesetzten Dachflächen (Tiefgarage / textliche Festsetzung 7.1) zurückgehalten, nach Möglichkeit verdunstet und die anfallende Restmenge entsprechend der zulässigen Einleitmenge in den öffentlichen Sammler geleitet werden.

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

### Textliche Festsetzung Nr. 7.1: Dachbegrünung.

Die Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Die festgesetzte Dachbegrünung dient der Verbesserung des Mikroklimas, der Rückhaltung des Regenwassers, der Verminderung der Aufheizung der Dachflächen sowie der Schaffung von Lebensräumen. Darüber hinaus sind die Dachflächen zum Teil von den angrenzenden Bestandsgebäuden einsehbar und sollen sich daher durch die Dachbegrünung harmonischer in die Freiflächen einfügen.

Um Dachflächen, für die eine extensive Dachbegrünung festgesetzt wurde, optimal für die Begrünung ausnutzen zu können, sind nur Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien zulässig, die die Ausbildung eines Gründachs gewährleisten (aufgeständerte Konstruktionen). Die Ausführung als Gründach steht somit der aktiven Nutzung der Sonnenenergie bei Anwendung von Systemlösungen mit aufgeständerten Solarmodulen nicht entgegen.

### Textliche Festsetzung Nr. 7.2: Begrünung Tiefgarage

Die Teile der Tiefgarage, die nicht überbaut sind, sollen mit mindestens 0,60 m Oberboden/Pflanzsubstrat, im Bereich der anzupflanzenden Bäume mit mindestens 1,00 m Oberboden/Pflanzsubstrat in einem Radius von 2,5 m überdeckt werden, um -i. V. m. mit der zeichnerischen Festsetzung zur Höhenlage des Geländes- genügend Wurzelraum für eine intensive Begrünung zu gewährleisten sowie ausreichende Entwicklungschancen für die Bepflanzung sicher zu stellen. Die Festsetzung erfolgt sowohl zur Gestaltung des Wohnumfeldes als auch aus ökologischen Gründen zur Verbesserung des Mikroklimas und der Bodenfunktion.

### Textliche Festsetzung Nr. 7.3: Wurzelbereiche von anzupflanzenden Bäumen

Im Bereich der Baumpflanzungen wird das Volumen des durchwurzelbaren Bodens festgelegt, um genügend Wurzelraum für die Bäume zu gewährleisten und ausreichende Entwicklungs-

chancen für die Gehölze sicher zu stellen. Die festgesetzten Anforderungen an Baumpflanzungen sind im Sinne angemessener Wachstumsbedingungen und zum langfristigen Erhalt der Bepflanzung notwendig.

#### Textliche Festsetzung Nr. 7.4: Wurzelbereiche der Bestandsbäume

Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass durch den Schutz des Wurzelbereichs die Bäume dauerhaft erhalten werden.

#### Textliche Festsetzung Nr. 7.5: Oberflächenbefestigungen

Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Sie entspricht dem Freiflächenkonzept des Vorhaben- und Erschließungsplans. Die Forderung, Oberflächenbefestigungen versickerungsfähig auszubilden, mindert die Eingriffsschwere, dient dem natürlichen Regenwasserabflusses und hat klimaökologische Ausgleichsfunktion.

## **2.10. Mit Gehrechten zu belastende Flächen**

#### Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 8.1: Gehrecht

Die Festsetzung des Gehrechtes G dient der Sicherung einer für die Allgemeinheit nutzbaren fußläufigen Nord-Süd-Durchwegung entlang des angrenzenden ehemaligen Bahndamms im Plangebiet.

#### Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 8.2: Gehrecht

Durch die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts zugunsten der Anlieger zur Gewährleistung der Zugänglichkeit der Gebäude wird die Inanspruchnahme der Quartierswege für diese Nutzergruppen legitimiert.

#### Textliche Festsetzung Nr. 8.3: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Mit der Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts zugunsten der Anlieger zur Gewährleistung der Zugänglichkeit der Gebäude sowie Befahrung mit Liefer- und Rettungsfahrzeugen wird die Inanspruchnahme der Quartierswege für diese Nutzergruppen legitimiert.

Die Festsetzung des Leitungsrechts zugunsten der Landeshauptstadt Erfurt ermöglicht die Einordnung und Unterhaltung einer Entwässerungsanlage zur Ableitung des außerhalb des Plangebiets anfallenden Regenwassers über das Grundstück des Vorhabenträgers.

#### Textliche Festsetzung Nr. 8.4: Varianz in der Lage GFL

Mit der Festsetzung soll ein Gestaltungsspielraum für die konkrete Ausführungsplanung ermöglicht werden, um technische Anforderungen, die sich aus der Straßenplanung ergeben, umsetzen bzw. auf unvorhergesehene Planungsparameter reagieren zu können.

## 2.11. Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

### Textliche Festsetzung Nr. 9.1: Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt nach aktuellem, gesamtstädtischen Klimagutachten vollständig in der Übergangszone mit eingeschränkter Belüftungsfunktion. Im stadtrelevanten Einflussbereich sind in der Übergangszone lufthygienische Emissionen zu begrenzen um die Zusatzbelastung in der Kernstadt so gering wie möglich zu halten.

Durch die Tallage der Stadt Erfurt treten sehr häufig Inversionen auf, die sich oft erst am Nachmittag auflösen. Nach den Ergebnissen des Klimagutachtens ist das an 120 Tagen im Jahr der Fall. Des Weiteren muss davon ausgegangen werden, dass im statistischen Mittel an 30 Tagen im Jahr die Inversionen nicht abgebaut werden und damit ganztägig anhalten. Eine Folge der reduzierten Luftaustauschbedingungen sind zu hohe Luftschadstoffbelastungen. Mit der Tallage der Stadt Erfurt und den damit verbundenen klimatischen Auswirkungen sind besondere städtebauliche Gründe gegeben, die eine Verminderung der luftverunreinigenden Emissionen von Feuerungsanlagen erforderlich machen und rechtfertigen.

Erfurt ist als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchV ausgewiesen. Mit festen und flüssigen Brennstoffen betriebene Feuerungsanlagen tragen zur Belastung der Luftschadstoffe Feinstaub PM 10 und Stickstoffdioxid NO<sub>1</sub> bei; weshalb die Reduktion der Hintergrundbelastung um 70% als Zielstellung in die Luftreinhalteplanung der Landeshauptstadt Erfurt aufgenommen wurde. Darüber hinaus wurden mit der 39. BImSchV (02.08.2010) die Grenzwerte für bestimmte Luftschadstoffe verschärft. Der Ausschluss flüssiger und fester Brennstoffe erfolgt deshalb insbesondere hinsichtlich der Reduzierung der Stickstoff- und Feinstaubemissionen.

## 2.12. Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Auf Grund der Problematik, dass beim Bauen auf innerstädtischen Flächen die Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" i. d. R. überschritten werden, hat die Stadt im Verfahren den Belangen des Schallschutzes einen hohen Rang eingeräumt und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erstellen lassen (Anlage 2).

Aufgabe der Bauleitplanung ist es in erster Linie, dafür Sorge zu tragen, dass Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewahrt sind. Wo die Grenze der Zumutbarkeit liegt hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Dabei sind vor allem der Gebietscharakter und die tatsächliche Vorbelastung zu berücksichtigen.

Die einzelnen Geräuschquellen, die auf das Plangebiet einwirken, wurden im Gutachten zum Schallschutz untersucht. Als relevant für das Plangebiet stellen sich der Fluglärm, der maßgeblich auf das Plangebiet einwirkt und der anlagenbezogene Fahrverkehr, der durch das Vorhaben verursacht wird, dar.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurden konkrete Maßnahmen vorgeschlagen, die als Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB übernommen wurden. Die Maßnahmen dienen der Konfliktbewältigung hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen (Fluglärm) sowie der durch den anlagenbezogenen Verkehr hervorgerufenen Schallimmissionen.

### *Fluglärm*

Das Plangebiet befindet sich ca. 2,0 km östlich des Flughafens Erfurt-Weimar (Luftlinie). Für den Flughafen weist die „Thüringer Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Erfurt-Weimar“ vom 15.05.2014 Schutzzonen aus. Diese basieren auf dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm. Als Grenzwerte sind dort für den äquivalenten Dauerschallpegel angegeben:

Tag-Schutzzone 1/2:  $L_{Aeq, Tag} = 65/60 \text{ dB(A)}$

Nacht-Schutzzone  $L_{Aeq, Nacht} = 55 \text{ dB(A)}$

Darüber hinaus ergaben die Fluglärmmessungen des Flughafens Erfurt-Weimar für das Jahr 2023 einen äquivalenten Dauerschallpegel an drei im näheren Umfeld des Vorhabens befindlichen Messstationen folgende Werte: 41,8 dB(A) (Peterbornsiedlung), 42,4 dB(A) (Binderslebener Knie) und 36,5 dB (A) (Schwedenschanze) (*Quelle:* <https://www.flughafen-erfurt-weimar.de/unternehmen/umwelt/fluglaermmessung.html>).

Da sich das Vorhabengebiet außerhalb der festgesetzten Lärmschutzzonen befindet und der Abstand des Plangebietes zur Schutzzone 2 geringer ist als der Abstand des Plangebietes zur Schutzzone 1, ist davon auszugehen, dass die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV751 „Wohnen am Röhrenweg“ durch Flugverkehr verursachten äquivalenten Dauerschalldruckpegel  $L_{Aeq}$  die o. g. Werte innerhalb der Tages- bzw. Nachtzeit deutlich unterschreiten. Dies belegen auch die Fluglärmmessungen des Flughafens.

Auch wenn die Lärmschutzbereiche für die Bauleitplanung keine unmittelbare Relevanz haben, kann unter Berücksichtigung der o. g. Werte für den Wohnstandort festgestellt werden, dass erhebliche Belästigungen durch Fluglärm diesbezüglich ausgeschlossen werden können.

Beeinträchtigungen durch Fluglärm ergeben sich für das Bebauungsplangebiet jedoch durch hohe fluglärmbedingte Maximalpegel. Gemäß Planfeststellungsbeschluss für den Flughafen liegt das Plangebiet in einem Bereich, in welchem ein Maximalpegel von  $L_{AF, max} = 90 \text{ dB(A)}$  durch den Überflug von Flugzeugen erreicht wird.

### Textliche Festsetzung Nr. 10.1: Lärmpegelbereiche

Der maßgebliche Außenlärmpegel verursacht durch den Flugverkehr beträgt gemäß Schallimmissionsprognose 73 dB(A). Gemäß DIN 4109-2/10/ sowie DIN 04109-1 /9/ (Tabelle 7) entspricht dies dem Lärmpegelbereich V. Dem entsprechend ergeben sich für alle Fassaden, Geschosse und Dachbereiche des Vorhabens erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz. Daher wurde für alle Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß den technischen Baubestimmungen DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 ein Mindest- Bau-Schalldämm-Maß festgesetzt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB werden somit gewahrt.

### *Anlagenbezogener Fahrverkehr*

### Textliche Festsetzungen Nr. 10.2 bis 10.5

Im schalltechnischen Gutachten wurde auch untersucht, ob Geräuschkonflikte beim Betrieb der Tiefgarage mit der geplanten Wohnbebauung entsteht. Betrachtet wurde die maßgebliche Gebäudefassade im direkten Umfeld (IO 1, Talhaus West). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete im Tageszeitraum um mindestens 10 dB und im Nachtzeitraum um mindestens 1 dB unterschritten werden.

Mit den Festsetzungen Nr. 10.2. bis 10.5 werden die technischen Anforderungen an die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage festgesetzt, um die Geräuschentwicklung zu minimieren. Lärmkonflikte durch die Nutzung der Tiefgarage sind somit nicht zu erwarten und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewahrt.

#### Textliche Festsetzung Nr. 10.6: Luftwärmepumpen

Die Festsetzung dient dem Schutz der Wohnbebauung vor Lärmimmissionen durch haustechnische Anlagen (Wärmepumpenaggregate). Mit Festsetzung der erforderlichen Abstände zwischen Wärmepumpe und der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung wird sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten und somit die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewahrt werden.

### **2.13. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die festgesetzten Maßnahmen und Flächen dienen der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und entsprechen den Vorschlägen des Grünordnungsplanes. Den allgemeinen Planungszielen entsprechend ist insgesamt ein durchgrüntes Wohnquartier vorgesehen. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen dienen der Aufwertung der Wohn- und Aufenthaltsqualität in den Freibereichen und schaffen neue Lebensräume für die Tierwelt.

Die Mindestanforderungen an die Pflanzqualität sind in den jeweiligen Festsetzungen festgelegt, um bereits von Beginn an eine gestalterische Aussage treffen zu können und ausreichende Entwicklungschancen der Gehölze sicher zu stellen. Für die Sicherung der Verwendung standortgerechter und gestaltungsrelevanter Pflanzen wird eine Artenliste festgelegt. Die angegebenen zu verwendenden Arten entsprechen den gestalterischen Absichten und beruhen auf Erfahrungen zu geeigneten Baumarten, die in der Broschüre SiKEF-BUGA-2021 der Stadt Erfurt zusammengefasst wurden.

#### Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 11.1 und 11.2: Anpflanzflächen A1 bis A3

Die festgesetzten Anpflanzflächen A 1 bis A 3 sind ein wesentlicher Bestandteil des Freiflächenkonzepts des Vorhabens und dienen der Gestaltung der wohnungsnahen Freibereiche. Die Begrünungsmaßnahmen führen zu einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität und unterstützen die Reduzierung des innerstädtischen Wärmeinseleffekts, der Sauerstoffproduktion, der Luftreinigung und Feinstaubbindung und somit die Verbesserung des Mikroklimas.

Um eine strukturreiche Bepflanzung sicher zu stellen, wird ein prozentuales Mindestmaß für Strauchpflanzungen festgesetzt. Weiterhin werden für die Pflanzmaßnahme A3 Mindestqualitäten und ein Artenspektrum festgesetzt, um sowohl die Verwendung standortgerechter und gestaltungsrelevanter Pflanzen als auch gute Entwicklungschancen zu gewährleisten.

#### Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 11.3: anzupflanzende Laubbäume

Die Festsetzung erfolgt sowohl aus gestalterischen Gründen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch Schaffen eines unverwechselbaren Freiraums mit eigenständiger Bildprägung, insbesondere durch eine differenzierte Baumpflanzung als auch aus ökologischen Gründen. Die

ökologische Funktion besteht aus der Aufnahme von CO<sub>2</sub> und der Filterwirkung für das Mikroklima. Zudem werden neue Lebensräume geschaffen. Die ausgewählten Arten basieren auf den Empfehlungen der Broschüre SiKEF-BUGA-2021.

Mit der Möglichkeit, die festgesetzten Baumstandorte geringfügig zu verschieben, soll die Einhaltung der Forderungen der Leitungsträger hinsichtlich der Sicherheitsabstände zwischen den gepflanzten Bäumen und den vorhandenen Leitungen gesichert werden.

#### Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 11.4: anzupflanzende Laubbäume

Die Festsetzung erfolgt aus gestalterischen Gründen zur Sicherung einer fußwegbegleitenden grünen Leitstruktur und gleichzeitig zur Eingrünung des neuen Wohnquartiers. Die ausgewählten Arten basieren auf den Empfehlungen der Broschüre SiKEF-BUGA-2021.

Mit der Festsetzung der Pflanzqualität soll eine schnelle Entwicklung und eine zeitnahe und raumwirksame Grünstruktur erreicht werden. Die Festsetzung der Möglichkeit zum Verschieben der Pflanzstandorte dient dem Vollzug der Planung, um unter Berücksichtigung künftiger unterirdischer Leitungsführungen genügend Spielraum für den geeignetsten Pflanzstandort zu haben.

#### Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 11.5: Fassadenbegrünung

Die festgesetzte Fassadenbegrünung dient der gestalterischen und ökologischen Aufwertung des Quartiers. Die Begrünungsmaßnahmen führen zu einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den wohnnahen Freibereichen und unterstützen die Schaffung von Lebensräumen für die Tierwelt und die Verbesserung des Mikroklimas.

#### Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 11.6: Vorgabe für Baumerhalt

Die Festsetzung dient zur dauerhaften Sicherung des zum Erhalt festgesetzten Baumes. Diese Festsetzung wurde aus städtebaulichen und ökologischen Gründen getroffen. Mit dem Erhalt des vorhandenen Einzelbaumes wird sowohl der Lebensraum der vorhandenen Flora und Fauna erhalten als auch das Wohnumfeld innerhalb des Geltungsbereichs aufgewertet. Mit der Festsetzung soll zudem gesichert werden, dass bei natürlichem Abgang dieser durch eine gleichwertige Baumart ersetzt wird.

## **2.14 Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft**

Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage des § 13 a 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. Gemäß § 1a) Abs. 3 letzter Satz BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Damit werden durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt im Sinne des Gesetzes vorbereitet, über deren Unterlassung, Minderung und Ausgleich nach § 21 BundesNatG Bauleitverfahren abschließend entschieden werden muss. Um gleichwohl im Plangebiet einen Beitrag zur Verbesserung stadtökologischer und mikroklimatischer Rahmenbedingungen zu leisten und die Chance zur nachhaltigen und ökologisch hochwertigen Gestaltung der geplanten Bauflächen, Frei- und Verkehrsanlagen zu nutzen, werden Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft sowie Bindungen für die Bepflanzung auf den nicht überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen bzw. die Begrünung der Fassaden und Dachflächen festgesetzt.

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

Die Architektursprache im Plangebiet knüpft an die vorhandene Bebauung im Sinne der Gartenstadt an, soll aber eine eigene Identität erhalten. Dementsprechend wurden hinsichtlich Materialität und Farbgebung, der Werbeanlagen sowie der überbaubaren 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 Nr. 12.1: Gestaltung baulicher Anlagen

Die Fassaden der Gebäude sind auf der Planzeichnung, Teil A2 festgesetzt. Damit wird die Gestaltung der baulichen Anlagen entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert und die Umsetzung planungsrechtlich gesichert.

Die zeichnerisch festgesetzten Ansichten geben die Grundzüge der Fassadengestaltung im Sinne einer Fassadenstruktur vor. Abweichungen sind zulässig, sofern diese die Grundzüge in der Gesamtwirkung der Fassadengestaltung nicht verletzen. Damit sollen gestalterische Spielräume bei der Umsetzung des Vorhabens eröffnet werden, ohne dass eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich wird.

Darüber hinaus werden durch die textlichen Festsetzungen Nr. 12.2. bis 12.9. gestalterische Details vorgegeben, um das Gesamtkonzept zu konkretisieren. Die Festsetzungen zum Gestaltungskonzept erfolgen aus objektiven öffentlichen Interessen an der Gestaltung des Straßen- und Stadtbildes und sollen die Realisierung des Vorhabenkonzeptes sichern. Weitergehende Festlegungen werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch Bemusterungen etc. abgestimmt bzw. im Durchführungsvertrag vereinbart.

##### Textliche Festsetzungen Nr. 12.2. und 12.4: Fassadenmaterial und Farbgebung

Ziel der Planung ist es, mit zeitgemäßer Architektur, Fassadenqualität und Farbgebung ein homogenes, in sich stimmiges Gesamterscheinungsbild des neuen Baugebietes zu erreichen. Dafür sind Farbgebung, Farbwechsel und Materialien festgesetzt. Die festgesetzten Fassadenmaterialien orientieren sich an den örtlichen Gegebenheiten, sollen jedoch entsprechend ihrer Lage gleichzeitig eine eigenständige Wahrnehmung der Wohnbebauung ermöglichen.

Die getroffenen Festsetzungen entsprechen dem Gestaltungskonzept des Vorhaben- und Erschließungsplanes und sichern dessen Ausführung. Dabei wird insbesondere das Augenmerk auf die Gestaltung der Fassaden gelegt, die das Ortsbild entscheidend prägen. Es ist vorgesehen, die einzelnen Fassadenelemente durch unterschiedliche Materialien und Farbgebungen zu differenzieren. Die Differenzierung in der Farbgebung ist dabei zwingend an die Änderung oder Profilierung der Putzstruktur gebunden.

Mit den Vorgaben zur Gliederung der Fassaden mit klar definierten Sockelgeschossen in Holz oder Metall mit darüber ausgeführten Putzfassaden sowie den Vorgaben für die Farbgestaltung soll ein Ansatz zur Identitätsfindung in diesem neuen Wohngebiet gegeben werden. Die Festsetzung eines Farbspektrums bietet dabei Gestaltungsspielräume. Eine stringente Festsetzung



eines RAL-Standards auf Ebene des Bebauungsplanes wäre weder zielführend noch städtebaulich begründbar. Zur Wahrung eines einheitlichen gestalterischen Duktus wurden auch für Fassadenelemente wie Fenster- und Türprofile, Fensterbänke, Absturzsicherungen oder Abdeckbleche Festsetzungen hinsichtlich Materialität und Farbigkeit getroffen.

Um das Straßen- und Ortsbild nicht zu beeinträchtigen ist das ausnahmsweise zulässige Technikbauwerk auf dem Dach des Baufeld BF 3.1 umlaufend mit einer beschichteten Metallfassade auszubilden. Darüber hinaus ist die Grundfläche des Technikbauwerks begrenzt.

#### Textliche Festsetzung Nr. 12.5.: Reflektierende Fassadenmaterialien

Glänzende, reflektierende und spiegelnde Fassadenmaterialien entsprechen nicht dem beabsichtigten klaren Erscheinungsbild und der Wohnfunktion des Plangebietes und sind daher ausgeschlossen.

#### Textliche Festsetzung Nr. 12.6.: Verschattungselemente

Zur Sicherung eines einheitlichen und ästhetisch angemessenen Erscheinungsbildes müssen Verschattungselemente korrespondierend mit der jeweiligen Fassade bzw. sich optisch der Fassade unterordnend ausgebildet werden.

#### Textliche Festsetzung Nr. 12.7.: Absturzsicherungen

Der gestalterische Ansatz besteht darin, Absturzsicherungen einheitlich und korrespondierend zur Fassadengestaltung zur Sicherung eines einheitlichen und ästhetisch angemessenen Erscheinungsbildes auszubilden. Der Ausschluss von Sichtschutzelementen an Absturzsicherungen erfolgt ebenfalls zur Gewährleistung eines homogenen und ästhetisch angemessenen Erscheinungsbildes.

#### Textliche Festsetzungen Nr. 12.8: Tor der Tiefgarage

Zur Wahrung eines geschlossenen Raumabschlusses zu der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche muss die Zufahrt zur Tiefgarage eine geschlossene Wirkung aufweisen.

#### Textliche Festsetzungen Nr. 12.9: Dachterrassen

Die Festsetzung entspricht dem Gestaltungskonzept des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die Zulässigkeit von Dachterrassen wird auf konkrete Baufelder begrenzt. Damit soll den Gebäuden in den oberen Geschossen jeweils ein Außenraum zugeordnet werden können und die in den Ansichten festgesetzte Höhenstaffelung der Gebäude gesichert werden.

### **3.2. Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen**

#### Textliche Festsetzungen Nr. 13.1. bis 13.4: Größe, Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen

Die Festsetzungen regeln die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen für diesen Bereich der Stadt Erfurt.

Der Wunsch der Gewerbetreibenden, für ihr Geschäft zu werben und das Interesse der Allgemeinheit an der Erhaltung des Stadtbildes führen oftmals besonders zu Konflikten. Dieser Inte-

ressenausgleich erfordert Rahmenbedingungen für die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen, die deshalb in örtlichen Bauvorschriften geregelt werden. Werbeanlagen sollen so gestaltet sein, dass sie den städtebaulichen und architektonischen Besonderheiten Rechnung tragen und nicht verunstaltend wirken.

Mit den getroffenen Festsetzungen soll deshalb sichergestellt werden, dass Werbeanlagen nur an bestimmten Fassadenabschnitten angebracht werden, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden. Werbeanlagen mit beweglichen Teilen sowie mit wechselndem oder laufendem Licht wie z.B. Blinklichter, Videoinstallationen, Leuchtkästen etc. sind ebenfalls ausgeschlossen, um die Störwirkung, die sie auf umgebende Wohnnutzung entfalten, zu minimieren.

### **3.3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

#### Textliche Festsetzung Nr. 14.1: Erschließungswege

Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulich-gestalterischen Gründen. Sie dient der Sicherung des Freiflächenkonzeptes mit dem Ziel einer harmonischen Gestaltung der Freiflächen.

#### Textliche Festsetzung Nr. 14.2 und 14.4: Stützmauern und Böschungen

Die Festsetzungen dienen der Sicherung des Freiflächenkonzeptes und der harmonischen Einordnung der baulichen Anlagen in das geplante Gelände. Auf Grund des stark von Süd nach Nord abfallenden Geländes bzw. des topografisch bewegten Geländes können zur Herstellung der Freiflächen im Plangebiet zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Stützmauern weitere Stützmauern, auch im Zusammenhang mit Böschungen, erforderlich werden. Mit der Festsetzung der Höhe der Stützmauern und dem Böschungsverhältnis von Aufschüttungen wird dem Freiflächenkonzept des Vorhaben- und Erschließungsplans entsprochen.

#### Textliche Festsetzung Nr. 14.3.: Grundstückseinfriedungen

Die Festsetzung entspricht dem Vorhabenkonzept. Innerhalb des Plangebietes sind Grundstückseinfriedungen grundsätzlich unzulässig, da diese das großzügige Erscheinungsbild der Gesamtanlage erheblich beeinträchtigen und dem gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan offenen Charakter widersprechen würden. Weiterhin haben die Freiflächen teilweise einen halböffentlichen Charakter und sollen eine Durchgängigkeit sichern.

### **3.4. Gestaltung der Standplätze für bewegliche Abfallbehälter**

#### Textliche Festsetzung Nr. 15.1: Standort

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter beeinflussen in der Regel unmittelbar das Wohnumfeld, deshalb sollen sie konkret verortet werden. Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass das Wohnumfeld eine angemessene Freiraumqualität aufweist und Störungen der Raum- und Nutzungsstruktur vermieden werden.

## 4. Erschließung des Plangebiets

### 4.1. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die herzustellende Anbindung des Röhrenwegs an den Langen Graben. Über den zeichnerisch festgesetzten Zufahrtsbereich fährt der motorisierte Individualverkehr in die Tiefgarage. Zur Gewährleistung eines autofreien Wohnquartiers wurde die Tiefgaragenzufahrt im nordwestlichen Grundstücksbereich direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche eingeordnet. Lediglich Rettungsfahrzeuge oder Lieferfahrzeuge können die internen Erschließungswege nutzen. Schleichverkehre werden durch Barrieren (Poller) im Bereich des Nord-Süd-Erschließungswegs (GF1) vermieden. Die Konkretisierung erfolgt im Durchführungsvertrag. Die Fußgänger erreichen die Wohngebäude über Fußwege vom Röhrenweg bzw. Ermstedter oder Nottlebener Weg aus sowie über ein im Rahmen der Freiflächengestaltung entwickeltes internes Netz an Fußwegen.

### 4.2. Ruhender Verkehr

Die PKW-Stellplätze des Vorhabens „Wohnen am Röhrenweg“ befinden sich ausschließlich innerhalb der Tiefgarage mit Zu- und Ausfahrt von der festgesetzten Mischverkehrsfläche in Verlängerung des Röhrenwegs. Im Bereich der Mischverkehrsfläche können Flächen für Kurzzeitparker bereitgestellt werden. Die Anzahl der PKW-Stellplätze in der Tiefgarage wurde auf der Grundlage der "Handlungsrichtlinie für die Herstellung von Fahrrädern und Kfz-Stellplätzen der Landeshauptstadt Erfurt" sowie eines mit der Landeshauptstadt Erfurt abgestimmten Mobilitätskonzeptes ermittelt.

Für die Ermittlung der erforderlichen Anzahl der Fahrradstellplätze wurde ebenfalls die "Handlungsrichtlinie für die Herstellung von Fahrrädern und Kfz-Stellplätzen der Landeshauptstadt Erfurt" zu Grunde gelegt. Die erforderlichen Fahrradstellplätze für die Bewohner werden im ebenerdigen Fahrradraum im Baufeld 5 sowie in den Sockelzonen der Gebäude eingeordnet. Im Fahrradraum wird auch eine E-Bike-Ladestation für 8 E-Bikes mit integrierten Akkus sowie eine separate Ladestation für 4 Fahrrad-Akkus vorgesehen. Darüber hinaus werden offene Fahrradstellplätze für Besucher vor den beiden Gebäuden am neu herzustellenden Röhrenweg eingeordnet.

### 4.3. Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Plangebiets für die Versorgungsmedien Trinkwasser, Abwasser, Elektroenergie und Telekommunikation sind innerhalb der umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen Anbindepunkte vorhanden, so dass das Plangebiet über die vorhandenen Netze grundsätzlich erschlossen werden kann. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist zurzeit noch nicht gegeben. Zur Erschließung des Gebietes sind durch den Vorhabenträger entsprechende vertragliche Vereinbarungen mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen zu treffen.

#### *Trinkwasser*

Die Erschließung des Planungsgebietes liegt im Versorgungsgebiet der ThüWa ThüringenWasser GmbH (ThüWa GmbH). Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist derzeit trinkwassertechnisch nicht erschlossen. Die ThüWa GmbH kann die Versorgung des Wohnquartiers nach Realisierung einer äußeren und inneren Erschließung mit Trinkwasser sichern. Um die zusätzli-

che Versorgungsmenge für das neue Wohngebiet gewährleisten zu können, ist die Erneuerung / Ersatzneubau der Trinkwasserleitung im Röhrenweg bis zum Anschlusspunkt erforderlich. Die trinkwassertechnische Versorgung kann vom Röhrenweg an die vorhandene Versorgungsleitung (DN 100 PE) erfolgen.

### *Löschwasser*

Zur Löschwasserversorgung des Plangebiets ist ein neuer Hydrant im Bereich der Kurve der Verlängerung des Röhrenwegs in Richtung der Straße Langer Graben erforderlich, um die seitens des Brandschutzes erforderlichen Lauflängen einzuhalten. Ein bestehender Hydrant im Röhrenweg und ein bestehender Hydrant im Nottlebener Weg können ebenfalls für Löscharbeiten herangezogen werden.

### *Fernwärme*

Im Planungsgebiet ist kein fernwärmetechnischer Bestand vorhanden. Das Vorhaben befindet sich nicht im Fernwärme-Satzungsgebiet. Eine Erschließung mit Fernwärme ist vorbehaltlich einer möglichen Koordinierung machbar.

### *Energiekonzept*

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde für das Vorhaben ein Konzept erarbeitet, in welchem drei Varianten für die energetische Versorgung (Heizung und Warmwasserbereitung) für das gesamte Quartier geprüft wurden (Anlage 4):

- Variante 1 Geothermie-Wärmepumpenanlagen (sowie in Kombination mit Fernwärme)
- Variante 2 Luft-Wasser-Wärmepumpenanlagen (sowie in Kombination mit Fernwärme)
- Variante 3 Fernwärmeversorgung.

In allen Varianten orientiert sich die Strukturierung der Anlagentechnik an der Struktur des Quartiers. Das bedeutet, die Varianten berücksichtigen eine dezentrale Versorgung der Reihenhäuser (einzeln), so dass eine Eigennutzung möglich ist sowie eine zentrale Anlage für die Mehrfamilienhäuser, die dann über Verteilleitungen die einzelnen Wohnungen versorgt.

Ein Anschluss an das Fernwärmenetz wäre seitens des Vorhabenträgers die Vorzugsvariante für die Energieversorgung, diese Möglichkeit wird derzeit überprüft. Darüber hinaus sollen PV-Anlagen als aufgeständerte von PV-Module im Bereich der Gründächer zur Energieversorgung genutzt werden.

Zur Gewährleistung der Energieversorgung im Quartier sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen (basierend auf dem Energiekonzept) getroffen worden.

### *Elektrische Versorgung*

Das zukünftige Stromnetz innerhalb des Vorhabengebietes soll an die bestehenden Anlagen der Stadtwerke Erfurt in der Straße Langer Graben angebunden werden. Zur Versorgung des Plangebietes ist eine neue Trafostation erforderlich. Eine Platzierung der Trafostation auf dem Vorhabengrundstück ist aufgrund der Hanglage und der notwendigen ständigen Erreichbarkeit mit 16t LKWs zwecks möglichen Austauschs der Elemente nicht bzw. nur unter großem Verlust von Wohnraum möglich. Um eine optimale Zugänglichkeit zu gewährleisten, wurde der Standort für den Transformator an der Straße Langer Graben angeordnet.

### Entwässerung / Regenwasserkonzept

Das Grundstück ist im Mischsystem in den vorhandenen Mischwasserkanal im Röhrenweg zu entwässern. Dieser kann das Regenwasser nur gedrosselt aufnehmen. Die zulässige Einleitmenge beträgt 15 l/s.

Gemäß Baugrundgutachten ist eine Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück nicht möglich. Daher wird das anfallende Regenwasser mittels der Retentionsdächer, die sich auf allen Gründächern der Gebäude, sowie auf dem Dach der Tiefgarage befinden, zurückgehalten und nach Möglichkeit verdunstet. Das Regenwasser, das auf die Gründächer fällt, wird dort durch den Retentionsaufbau zurückgehalten.

Das übrige Regenwasser wird direkt auf das Retentionsdach der Tiefgarage geleitet. Regenwasser, das unterhalb des Niveaus des Retentionsdaches auf der Tiefgarage anfällt, wird in einer Zisterne gesammelt. Die Retentionsdächer der Gründächer auf den Gebäuden korrespondieren mit dem Retentionsdach auf der Tiefgarage. Die Retentionsdächer verfügen außerdem über einen Daueranstrich, um eine Bewässerung der Pflanzen auf den Gründächern und der Gärten zu gewährleisten. Das Regenwasser, das nicht verdunstet, wird zusammen mit dem Regenwasser aus der Zisterne, unter Einhaltung der Einleitbegrenzung, in die Kanalisation eingeleitet.



Abb. 5: Grundstücksentwässerungsprinzip, Quelle: Pasel-K Architects

Die Ableitung des Außengebietswassers der umliegenden Flächen erfolgt über ein umlaufendes Mulden- bzw. Ablaufsystem, welches sich in der festgesetzten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg, innerhalb des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts sowie westlich im Bereich des ehemaligen Bahndamms außerhalb des Plangebiets befindet. Die Ableitung des

Außengebietswassers, welches über die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte private Erschließungsstraße geführt wird, soll vorzugsweise über den nördlich angrenzenden Garagenhof abgeleitet werden. Alternativ ist eine Ableitung des Außengebietswassers über die künftige öffentliche Verkehrsfläche denkbar.

### *Abfallentsorgung*

Die Entsorgung der Abfälle im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV751 erfolgt über den Röhrenweg. Direkt angrenzend an den Röhrenweg ist für das gesamte Quartier ein gemeinschaftlicher ebenerdiger Müllraum im Bereich zwischen den beiden Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Der Müllraum ist entsprechend den Anforderungen der Abfallwirtschaft vom Straßenraum aus zugänglich. Ein zweiter Zugang befindet sich für die Bewohner über die Tiefgarage.

## 5. Flächenbilanz

Größe des Plangebiets	8.875 m <sup>2</sup>		
Baugebiet WA	7.159 m <sup>2</sup>		
davon			
überbaubare Grundstücksfläche	3.385 m <sup>2</sup>		
nicht überbaubare Grundstücksfläche	3.774 m <sup>2</sup>		
davon			
Geh- und Fahrrechte	850 m <sup>2</sup>		
Gehrechte	129 m <sup>2</sup>		
Anpflanzflächen	1.958 m <sup>2</sup>		
Verkehrsflächen			1.682 m <sup>2</sup>
davon			
Straßenverkehrsflächen			170 m <sup>2</sup>
Mischverkehrsflächen			1.082 m <sup>2</sup>
Fußwege			430 m <sup>2</sup>
Flächen für Versorgungsanlagen / Trafo			34 m <sup>2</sup>

## 6. Folgekosten für die Gemeinde

### 6.1. Investitions- und Unterhaltungskosten

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens einschließlich der Erschließungsmaßnahmen ganz auf seine Kosten. Dies betrifft die Erschließungsstraße (Verlängerung Röhrenweg) sowie die Durchwegungen bzw. die durch Rettungs- und Lieferfahrzeuge befahrbaren Flächen innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die Erschließungsstraße (Verlängerung Röhrenweg) wird durch den Vorhabenträger hergestellt. Nach Errichtung der Straße wird die Fläche der Stadt Erfurt kosten- und lastenfrei übergeben.

Es entstehen der Stadt Erfurt durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine investiven Kosten. Die Unterhaltung der Erschließungsstraße obliegt der Landeshauptstadt Erfurt.

## 6.2. Bodenordnung

Für die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV751 ist keine Bodenordnung erforderlich. Das Grundstück des Vorhaben- und Erschließungsplanes befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung befinden sich im Eigentum der Stadt Erfurt. Eine Grundstückszuordnung zum Grundstück des Vorhabenträgers ist nicht beabsichtigt.

## 7. Hinweise zum Planvollzug

### 7.1. Archäologische Bodenfunde

Aus dem Umfeld des Planbereichs sind mehrere archäologische Funde bekannt (spätmittelalterliche Siedlung, Gräber der Bronzezeit). Es ist daher davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden können. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden. Voraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz). Zur Berücksichtigung der Untersuchungsdauer bei der Zeitplanung und zur Ermittlung der Kosten wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfohlen. Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird für die Ziff. 1 bis 3 ergänzend hingewiesen.

Rechtsgrundlage: 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).

### 7.2. Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

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

Die Hinweise zu auffälligem Bodenaushub und zu Bodenverunreinigungen sind in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu beachten. Erd- und Tiefbauarbeiten sind durch fachlich versiertes Ingenieurpersonal begleiten zu lassen.

Auf die Einhaltung der relevanten Forderungen folgender Rechtsgrundlagen und technischer Regelwerke wird hingewiesen:

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in der derzeit gültigen Fassung,
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), in der derzeit gültigen Fassung,
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 (GVBl. Nr. 15, S. 511), in der derzeit gültigen Fassung,
- DIN 19731 - Verwertung von Bodenmaterial sowie DIN 18915 - Bodenarbeiten.

### **7.3. Bodenaufschlüsse**

Geplante Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Geologie Weimar rechtzeitig anzuzeigen. Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Lagepläne der Bohrungen sind der Thüringer Landesanstalt für Geologie in Weimar zu übergeben.

### **7.4. Handlungsrichtlinie für Fahrradabstellplätze und Kfz-Stellplätze**

Die Anzahl der für das Vorhaben erforderlichen Kfz- und Fahrradstellplätze wird auf Grundlage der „Handlungsrichtlinie der Landeshauptstadt Erfurt für die Herstellung von Fahrradabstellplätzen und Kfz-Stellplätzen zur Anwendung des § 52 Thüringer Bauordnung (ThürBO)“ in der jeweils gültigen Fassung ermittelt.

### **7.5. Artenschutzmaßnahmen**

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wurden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die Artengruppen Fledermäuse, Vögel und Zauneidechsen ausgewiesen. Diese Hinweise dienen dem Artenschutz. Es wird auf die artenschutzrechtliche Beurteilung (Anlage 3) verwiesen.

Die Maßnahmen zur zeitlichen Beschränkung der Baufeldfreimachung, zur Baumkontrolle vor Fällung, zur Gebäudekontrolle vor Abriss, zum Abfangen / Umsiedeln von Zauneidechsen, zur Außenbeleuchtung, zum Ersatzlebensraum Eidechsen, zum Anbringen von Nistkästen für Vögel und Fledermausquartieren dienen gemäß Artenschutzgutachten der Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird im Durchführungsvertrag vereinbart.

### **7.6. Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag**

Mit diesem Hinweis soll auf die Möglichkeiten zur Vermeidung von Vogelkollisionen an Glasflächen im Sinne des Artenschutzes verwiesen werden. In der Broschüre werden Lösungen für vogelfreundliche Bauwerke zum Erhalt der biologischen Vielfalt in den Städten aufgezeigt.



## **7.7. Lärmschutz**

Das Plangebiet befindet sich im Überflugbereich des Flughafens Erfurt-Weimar, im Bereich der maximalen Fluglärm-Isophonenlinie (höchster Schalldruckpegelwert des Überflugs von 90 dBA). Mit Beeinträchtigungen durch Fluglärm ist zu rechnen. Gebäude und bauliche Anlagen müssen so ausgeführt werden, dass der Lärmschutz gewährleistet wird.

## **7.8. Entwässerung**

Dieser Hinweis ist der Planung des Entwässerungsnetzes für das Regenwasser im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu Grunde zu legen.

## **7.9. Anpflanzgebot gemäß den Empfehlungen der Erfurter Stadtgrünkonzept SiKEF-BUGA-2011**

Das Freiflächenkonzept sieht eine Bepflanzung des Quartiers unter Berücksichtigung der in der Broschüre aufgeführten Pflanzarten vor. Mit dem Hinweis kann die benannte Broschüre zum Projekt SiKEF-BUGA-2021 einsehen werden.

## **7.10. Ordnungswidrigkeiten**

Der Hinweis dient der Klarstellung, dass Verstöße gegen die gemäß § 94 ThürBO im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen z. B. über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen, der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, die Begrünung baulicher Anlagen usw. gemäß § 94 ThürBO als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 94 Abs. 3 ThürBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

## **7.11. Einsichtnahme von Vorschriften**

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften wie DIN-Normen, Farbstandards o.ä. können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. D.h. nach derzeitiger Sachlage im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung Erfurt, 99092 Erfurt, Warsbergstraße 3.

## **8. Anlagen**

- 1 Grünordnungsplan vom 16.05.2024
- 2 Schallimmissionsprognose vom 01.04.2024
- 3 Artenschutzrechtliche Beurteilung mit Abschichtung, Juli 2023
- 4 Energiekonzeption vom 14.03.2023
- 5 Baugrundgutachten vom 12.04.2023
- 6 Bericht zur Abfallcharakterisierung vom 12.04.2023
- 7 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht vom 14.05.2024