

Stadt Weimar



Begründung

Bebauungsplan B INST 07 Ä2 „Teilbereich Eduard-Rosenthal-Straße“

zur teilweisen Änderung des Bebauungsplans „Eduard-Rosenthal-Straße“ B INST 07 Ä1 und E –
1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Schlachthof“

Stand: Entwurf

Anlage 2

Bearbeitung:

FIRU – Forschungs- und Informations-Gesellschaft
für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH
Berliner Straße 10
13187 Berlin
Telefon: (030) 288775 0, Telefax: (030) 288775 29

Inhaltsverzeichnis der Begründung

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Planungsanlass und -erfordernis | 4 |
| 2 | Plangebiet..... | 5 |
| 2.1 | Lage und Größe des Plangebiets / Geltungsbereich | 5 |
| 2.2 | Topografie | 6 |
| 2.3 | Vorhandene Nutzungen und rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet..... | 6 |
| 2.4 | Besitz- und Eigentumsverhältnisse..... | 6 |
| 2.5 | Plangrundlage..... | 7 |
| 3 | Verfahren..... | 7 |
| 4 | Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung..... | 8 |
| 4.1 | Anpassung an die Ziele der Raumordnung | 8 |
| 4.2 | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 8 |
| 5 | Städtebauliches Konzept..... | 9 |
| 6 | Planinhalte..... | 11 |
| 6.1 | Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | 11 |
| 6.1.1 | Art der baulichen Nutzung | 11 |
| 6.1.2 | Maß der baulichen Nutzung..... | 12 |
| 6.1.3 | Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen | 14 |
| 6.1.4 | Flächen für Stellplätze und Garagen | 15 |
| 6.1.5 | Verkehrsflächen | 15 |
| 6.1.6 | Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte | 15 |
| 6.1.7 | Private Grünflächen | 16 |
| 6.1.8 | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen..... | 17 |
| 6.1.9 | Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes | 18 |
| 6.1.10 | Befristete und bedingte Zulässigkeit von Nutzungen | 20 |
| 6.2 | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen..... | 20 |
| 6.3 | Hinweise..... | 20 |
| 7 | Belange der Erschließung..... | 21 |
| 7.1 | Verkehrerschließung | 21 |
| 7.1.1 | Verkehrsaufkommen..... | 21 |
| 7.2 | Wasserversorgung, Abwasserentsorgung / Entwässerung, Energieversorgung, Abfallentsorgung | 23 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 8 | Eingriffsbewertung | 25 |
| 9 | Artenschutzrechtliche Anforderungen..... | 25 |
| 10 | Klimaschutz und Klimaanpassung..... | 26 |
| 11 | Flächenbilanz | 26 |
| 12 | Auswirkungen des Bebauungsplanes..... | 27 |
| | 12.1 Umweltbezogene Auswirkungen der Planänderung | 27 |
| | 12.2 Kosten für die Stadt Weimar | 28 |

1 Planungsanlass und -erfordernis

Der Bebauungsplan B INST 07 Ä1 und E „Eduard-Rosenthal-Straße“ (1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Schlachthof“) wurde im Jahr 2011 rechtskräftig. Bislang wurden im Neubaubereich bis auf den Kindergarten keine Vorhaben realisiert. Es liegt nun eine veränderte städtebauliche Konzeption vor.

Um für deren Umsetzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist für einen Teilbereich des Bebauungsplans eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans erforderlich, die in Form eines eigenständigen Bebauungsplans erfolgen soll.

Diese geänderten Ziele bestehen in einer neuen räumlichen Anordnung der Baufenster und einer sich daraus ergebenden angepassten Zuordnung von Erschließungs- und Grünflächen.

Die Stadt Weimar als zuständige Trägerin der Planungshoheit verfolgt im Wege einer nachhaltigen Stadtentwicklung für das Plangebiet insbesondere nachfolgend formulierten standortspezifischen Ziele:

- Wiedernutzung einer städtischen Brachfläche,
- Ausnutzung der besonderen Lagegunst,
- Etablieren eines gemischtgenutzten Innenstadtquartiers mit einem hohen Wohnanteil,
- soziale Mischung des Quartiers durch einen Mix an unterschiedlichen Wohnungsangeboten.

Der Bebauungsplan soll als geeignetes Instrument in erster Linie der Wahrung einer hohen städtebaulichen Qualität am Rande der Innenstadt dienen. Über Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Höhe der baulichen Anlagen sowie der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll die zukünftige Bebauung neue städtebauliche und nachfrageorientierte Akzente setzen.

Darüber hinaus werden die vorhandenen Grünstrukturen erhalten und weiterentwickelt. Der Bebauungsplan soll in den Mischgebieten die Unterbringung von nicht störendem Gewerbe, kleinteiligem Einzelhandel, Dienstleistungseinrichtungen, Räumlichkeiten für freie Berufe sowie insbesondere Wohnungen ermöglichen.

Da die Änderung weiterhin der Wiedernutzbarmachung von Flächen dient und im Geltungsbereich eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt werden wird, kommt das Beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) (Bebauungspläne der Innenentwicklung) zur Anwendung.

Die Voraussetzungen zur Anwendung liegen wie nachfolgend dargelegt vor:

- Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Nachverdichtung von innerörtlichen Teilflächen durch die Schaffung auch neuer Wohnbebauung. Damit wird dem Bedarf an innerörtlicher Wohnbebauung in der Stadt Weimar Rechnung getragen (§ 13a Abs. 2 BauGB).
- Die maximal zulässige Größe der Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m² (im vorliegenden Plangebiet werden konkret ca. **16.200 m²** Grundfläche geplant).
- Durch die Planung sind keine geänderten Beeinträchtigungen auf Schutzgüter abzuleiten.
- Die Durchführung einer überschlägigen Prüfung der Umweltauswirkungen der Planung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien ist damit nicht erforderlich.

Durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebiets / Geltungsbereich

Die Stadt Weimar mit ca. 65.000 Einwohnern¹ liegt in der Region Mittelthüringen. Die Region stellt eine der vier Regionen des Freistaates Thüringen dar. Weimar liegt zwischen den Verdichtungsräumen des mittelthüringischen Oberzentrums Erfurt und des ostthüringischen Oberzentrums Jena im Osten der Region Mittelthüringen.

Die kreisfreie Stadt Weimar ist Mittelzentrum und besitzt darüber hinaus Teilfunktionen eines Oberzentrums. Diese betreffen die höherwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit in der Regel überregionaler Bedeutung. "In Weimar sind Bildung, Wissenschaft und Forschung, Kultur sowie Verwaltung und öffentliche Dienstleistungen von oberzentraler Bedeutung."² Der Mittelzentrale Funktionsraum Weimars erstreckt sich über einen Einzugsbereich mit ca. 100.000 Einwohnern zwischen der nördlichen und südlichen Grenze des Landkreises Weimarer Land und überschneidet sich im Westen mit dem Funktionsraum von Erfurt und im Osten mit dem Funktionsraum von Jena.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes – ein Teil des ehemaligen Schlachthofgeländes – befindet sich am nordöstlichen Rand der Innenstadt, unmittelbar südlich der Bahnlinie Erfurt / Leipzig bzw. Erfurt / Jena.

Das Schlachthofgelände bildet den östlichen Rand des "Bahnhofsviertels", eine gründerzeitliche Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts (Entfernung zum Hauptbahnhof ca. 1 km Luftlinie).

Die Erschließung erfolgt über die Schlachthofstraße und die Eduard-Rosenthal-Straße, die eine wichtige Verbindung nach Osten darstellt.

Die Eduard-Rosenthal-Straße wird von der Buslinie 3 (Haltestelle „Am alten Schlachthof“) befahren, die den Ortsteil Tiefurt mit der Innenstadt verbindet.

Südlich des Plangebiets befindet sich auf der anderen Straßenseite der Eduard-Rosenthal-Straße ein Bereich, der vorwiegend wohnbaulich genutzt wird. Daran schließt die Ilm-Aue an, ein für die Stadt Weimar wichtiges Naherholungsgebiet mit hohem Freizeit- und Erholungswert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes B INST 07 Ä2 „Teilbereich Eduard-Rosenthal-Straße“ umfasst einen inneren Teilbereich und Teilbereiche entlang der Eduard-Rosenthal-Straße des rechtskräftigen B-Plans B INST 07 Ä1 und E (2011) und hat eine Größe von etwas mehr als 2,9 ha. Der Geltungsbereich wird grob beschrieben begrenzt:

- im Süden durch die Eduard-Rosenthal-Straße,
- im Norden von einer gedachten Linie mit einem ca.-Abstand von 40 m von der Unterkante der Bahndammböschung,
- im Westen vom Gelände der Agentur für Arbeit.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist in nachfolgendem Lageplan dargestellt.

1 Die aktuelle Einwohnerzahl beträgt 64.855 Einwohner (31.12.2017 – Quelle: Melderegister der Stadt Weimar – Bevölkerung mit Hauptwohnsitz)

2 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2015, Thüringen im Wandel, Freistaat Thüringen, Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr, 2014; S. 26.

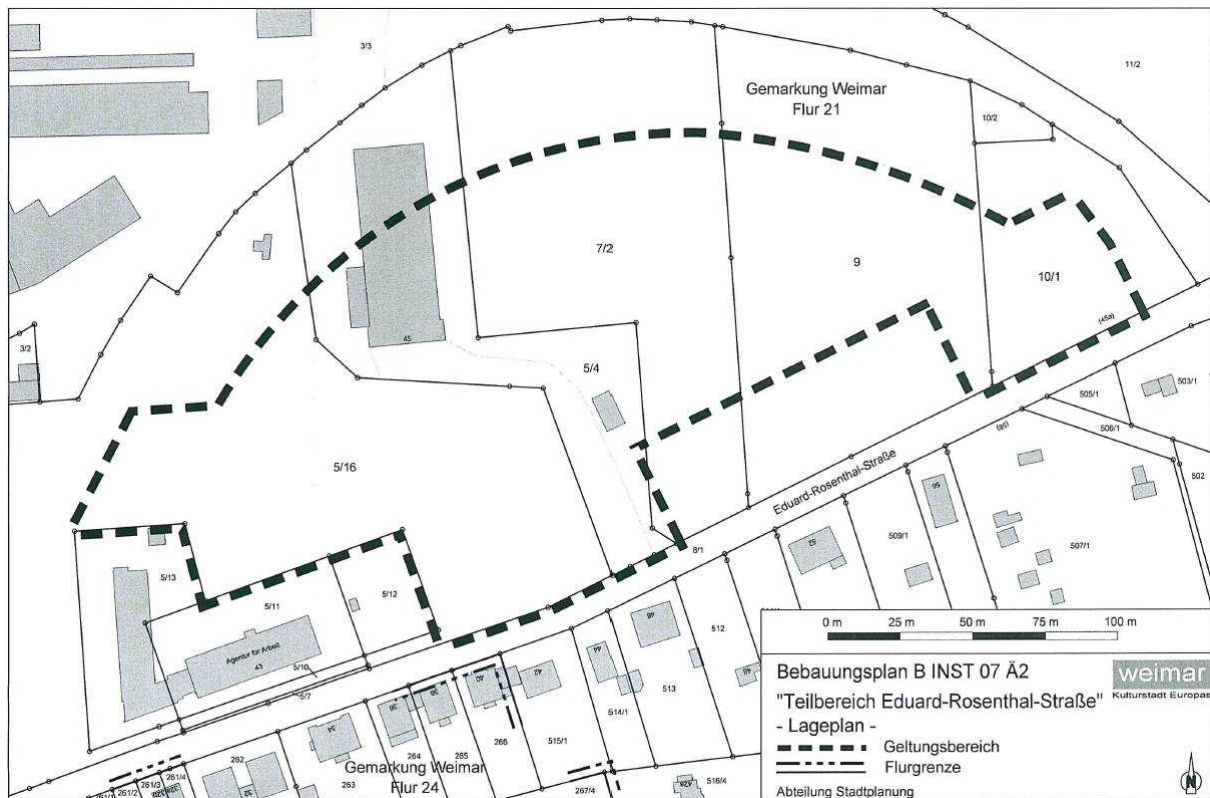


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans B INST 07 Ä2 »Teilbereich Eduard-Rosenthal-Straße«, ohne Maßstab

2.2 Topografie

Das Gelände ist von Norden nach Süden leicht abfallend, ansonsten relativ eben.

2.3 Vorhandene Nutzungen und rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet

Die zum ehemaligen Schlachthofbetrieb zugehörige alte Bebauung ist im Plangebiet bis auf eine alte Lagerhalle (früher Firma Adapoe) abgerissen. Die Lagerhalle wird nicht mehr genutzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Mischgebiet dargestellt. Damit ist die vorgesehene Mischgebietsausweisung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für das Plangebiet existiert seit 2011 durch einen rechtskräftigen, qualifizierten Bebauungsplan B INST 07 Ä 1 und E "Eduard-Rosenthal-Straße" verbindliches Baurecht. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird deshalb nach § 30 Abs. 1 BauGB begründet. Für den betreffenden Planbereich sind hauptsächlich Mischgebietsflächen mit Art und Maß der Nutzung, eine zentrale private Grünfläche und Erschließungsflächen festgesetzt. Baufensterausweisungen beschreiben die damals gewünschte städtebauliche Figur. Die bestehenden Gebäudeteile des Amtes für Arbeit ordnen sich den Festsetzungen unter.

2.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Weimar, Flur 21. Es umfasst Teilflächen der Flurstücke 5/4, 5/16, 7/2, 9 und 10/1. Die Flächen befinden sich im Privateigentum.

Die Erschließung, bodenordnende Maßnahmen wie Neuaufteilung und Vermessung von Liegenschaftsbegrenzungen sowie die Bebauung werden vom Vorhabenträger übernommen.

2.5 Plangrundlage

Als Plangrundlage für den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dient ein Auszug aus der ALK im Maßstab 1:1.000, ergänzt um den aktualisierten Gebäudebestand, Topographie und Höhenangaben durch Vermessung der Stadt Weimar. Der Maßstab 1:1.000 ist für die eindeutige Festsetzung des Inhalts des Bebauungsplanes geeignet und ausreichend und entspricht den Bestimmungen des § 1 Planzeichenverordnung (PlanZV).

3 Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Weimar hat am 24.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes B INST 07 Ä2 "Teilbereich Eduard-Rosenthal-Straße" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Dadurch soll ein Teilbereich des Bebauungsplanes B INST 07 Ä1 und E „Eduard-Rosenthal-Straße“ (1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Schlachthof“) geändert werden. Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Es wird das folgende allgemeine Planungsziel angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der geänderten städtebaulichen Konzeption für einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans innerhalb der geplanten Mischgebietsnutzung.

Im vorliegenden Fall kommt das Beschleunigte Verfahren gem. § 13 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes zur Anwendung, da es sich hierbei um einen sogenannten Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB handelt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Weimar (Rathauskurier) Nr. 20 vom 10. November 2018 bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Bebauungsplan B INST 07 Ä2 wird zwar als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im Beschleunigten Verfahren durchgeführt, dennoch wurde fakultativ im Sinne einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt. Diese Informationsveranstaltung fand am 15.10.2018 im Marie-Juchacz-Saal der Stadtverwaltung Weimar statt. Es bestand auch die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die Hinweise und Fragen der ca. 50 Teilnehmer bezogen sich insbesondere auf die verkehrliche Situation in der Eduard-Rosenthal-Straße, auf die Parkplatzproblematik und das konkrete Wohnungsangebot. Über die Veranstaltung wurde in der Weimarer Tagespresse berichtet.

Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes

Dieses Kapitel wird nach Durchführung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs ergänzt.

Es wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass wegen der Anwendung des Beschleunigten Verfahrens von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Im Vorfeld der Erarbeitung des Entwurfes erfolgten bereits mit betroffenen Planungsabteilungen Gespräche und Abstimmungen. Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB werden alle betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

- Dieses Kapitel wird nach Durchführung der Beteiligung ergänzt.

Anregungen und Stellungnahmen

- Dieses Kapitel wird nach Durchführung der Abwägung und dem Abwägungsbeschluss des Stadtrates ergänzt.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

- Dieses Kapitel wird zur Beschlussfassung ergänzt.

4 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

4.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestehen in Form des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 von 2014 und des Regionalplans Mittelthüringen von 2011.

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan vom 2. Februar 2003, zuletzt geändert am 24. November 2018, ist das Gebiet vollständig als Gemischte Baufläche – Mischgebiet (MI) dargestellt. Weiterhin ist ein Hinweis auf erforderliche Lärmschutzmaßnahmen enthalten.

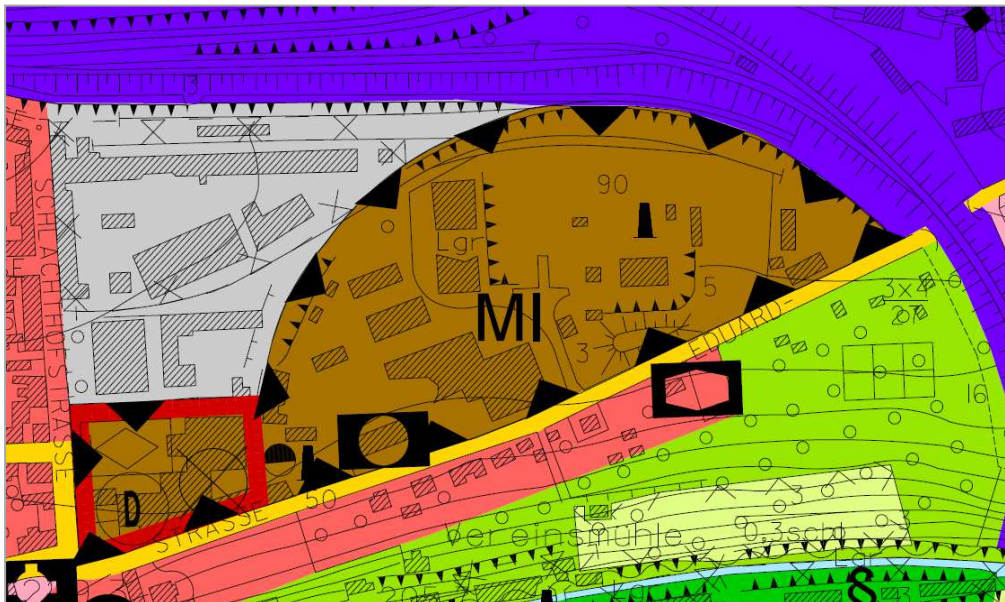


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Weimar

Die Festsetzungen zur Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplans B INST 07 Ä1 und E »Eduard-Rosenthal-Straße« können gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

5 Städtebauliches Konzept

Das Konzept baut auf dem ursprünglichen Entwurf des rechtskräftigen Bebauungsplans auf. Generell wird ein Gesamtkonzept verfolgt, bei dem insbesondere die Planungsansätze der inneren Bebauung im Widerspruch zum rechtskräftigen Bebauungsplan hinsichtlich der Baulängen und Verteilung der Baufelder stehen. Das ursprüngliche Prinzip einer äußeren Abschottung gegenüber den Schalleinflüssen bleibt bestehen und ermöglicht so ruhige Baubereiche innerhalb des Plangebietes.

Die ursprünglich geschlossene Baufront im nördlichen Plangebiet wird optisch aufgebrochen und mit Schutzglaswänden verbunden. So können der Schallschutz und eine geschlossene Bauflucht garantiert werden und gleichzeitig Licht und Durchblicke das Gebiet auflockern. Südlich der drei halbkreisförmig angeordneten Riegelbauten (nördlich außerhalb des Plangebiets) erstreckt sich eine große zentrale Grünfläche mit einer urbanen bis natürlich ausgeformten Regenrückhaltung. Südwestlich und südöstlich dieses zentralen Freiraums werden zwei Mischgebiets-Baufelder angeordnet.



Abbildung 3: Ausschnitt Gesamtkonzept mit Geltungsbereich / Bräunlin + Kolb Architekten Ingenieure GbR

Zwischen der im Bebauungsplan B INST 07 Ä1 und E festgesetzten ringförmigen Planstraße B (unterhalb des Bahndamms) mit zwei Anschlüssen an die Eduard-Rosenthal-Straße im Südwesten und Nordosten und der Eduard-Rosenthal-Straße selbst wird durch den aktuellen B-Plan eine interne Spange oder Verbindungsachse als innere Haupterschließungsachse geplant. Zentral schließt hier ein Zugang zum Gebiet von der Eduard-Rosenthal-Straße an. Am Knotenpunkt des Zusammentreffens dieser internen Zuwegungen wird ein Gemeinschafts- oder Quartiersplatz entstehen. Dieser dient als zentraler Verteilerpunkt zu den internen, fußläufigen und privaten Erschließungsachsen. Hier soll ein Treffpunkt der verschiedenen Nutzer und Bewohner mit einem Spielplatz entstehen. Gleichzeitig bildet er den

Übergang zur zentralen großen Freifläche mit der geplanten Wasserfläche, welche gleichzeitig Regenrückhaltefunktionen übernehmen kann. An die Verbindungen nach Osten und Westen schließen sich jeweils weitere Verkehrsberuhigte Bereiche an, die die öffentliche Erschließung der Grundstücke gewährleisten und an die Bogenstraße anbinden.

Neben der bereits geplanten markanten ringförmigen Bebauung entlang der Bahntrasse sollen die innenliegenden Stadthäuser einen eher aufgelockerten Baubereich mit kleinteiligen individuellen Freiflächen mit Verknüpfungen und Blickachsen zur zentralen Grünfläche markieren.

Im östlichen Plangebietsabschnitt nahe der Bahnunterführung ist ein Baufenster für gewerbliche Nutzungen und Einzelhandel als Mischgebiet geplant.

Der durch die Planung induzierte Pkw-Stellplatzbedarf wird durch mehrere Tiefgaragen, eine Hochgarage sowie durch ebenerdige Stellplatzangebote im Rahmen der Bedarfsabdeckung gesichert.

Wesentliche Inhalte des Siegerentwurfs des Wettbewerbs aus dem Jahr 2007 bleiben weiterhin erhalten:

- differenzierte Bauformen und Baugrößen,
- Ausrichtung auf urbanes Wohnen und Leben,
- Generationenmix und besondere Angebote für die Generation 50 +,
- Angebotsmix von unterschiedlichen Wohnformen (Bauformen und hinsichtlich Wohneigentum / Mietwohnen),
- Dienstleistungsmix,
- nicht störende Gewerbebetriebe.

Insofern bleiben die grundlegenden Intentionen des ursprünglichen Baukonzeptes erhalten. Als wesentliche Änderung wird die Entkoppelung der Bauflächen umgesetzt. Die ursprünglich geplanten kompakten zwei Baureihen entlang des nördlichen Baugebietes werden aufgelöst und zu Gunsten einer aufgelockerten Bebauung neu angeordnet. Die nicht umsetzbaren großen Bau- und Freiflächenproportionen werden aufgegeben. Ziel ist es, individuellere Bauformen und Freiflächenzuschnitte zu entwickeln, um somit auch differenzierten Zielgruppen gerecht zu werden. Das quantitative Verhältnis von Freifläche zu bebauter Fläche bleibt jedoch weitgehend erhalten.

6 Planinhalte

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)

Der Bebauungsplan B INST 07 Ä2 „Teilbereich Eduard-Rosenthal-Straße“ setzt in seinem Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) ein Mischgebiet (MI – § 6 BauNVO) fest:

Das Baugebiet MI mit den Plangebietsteilen MI 4a, MI 4b, MI 5b, MI 6b, MI 7b und MI 8 gemäß Planzeichnung wird als Mischgebiet festgesetzt und dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In den Mischgebietsteilen ist ein relativ breites Spektrum an Nutzungen allgemein zulässig. Dies trägt dem Gedanken eines angebotsorientierten Bebauungsplanes Rechnung.

In den Mischgebietsteilen MI 4a, MI 4b, MI 5b, MI 6b, MI 7b und MI 8 sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe (nur im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss zulässig),
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Durch die geplanten Nutzungen soll eine Verknüpfung aus Wohnen, Arbeiten, Dienstleistung und Freizeit in städtischer, aber dennoch auch grüner Umgebung geschaffen werden.

Die Festsetzung einer Mischgebietsnutzung wird vorgenommen, um einen möglichst breiten Spielraum in Bezug auf die Ansiedlung von Wohnnutzungen sowie von vielfältigen Nicht-Wohnnutzungen einzuräumen. Der städtebauliche Ansatz zur Realisierung einer urbanen Mischung ist im Gesamtzusammenhang des ursprünglichen und größeren B-Plangebiets B-INST 07 Ä1 und E zu sehen. Ein im Umgriff des neuen Bebauungsplans B INST 07 Ä2 (der nur einen Teilbereich des ehemaligen Plangebietes umfasst) gegebenenfalls geringerer Grad der Nutzungsmischung bzw. eine Dominanz des Wohnens ist vor dem Hintergrund der westlich angrenzenden Baufelder mit Agentur für Arbeit, Kindertagesstätte, Hotel und Seminarzentrum zu sehen. Eine Durchmischung in jedem einzelnen Teilbereich des Mischgebiets ist nicht erforderlich und auch nicht beabsichtigt. Der Charakter des Gesamtgebiets des ehemaligen Schlachthofgeländes als Mischgebiet steht im Vordergrund.

Der im Geltungsbereich liegende Teil des Mischgebiets MI 7a resultiert aus einer Verschiebung der ursprünglichen Erschließung nach Norden. Er dient als Erweiterungsfläche und somit als „nichtüberbaubare Grundstücksfläche“ der südlich angrenzenden Baugebietsfläche, welche durch den rechtsgültigen Bebauungsplan in Art und Maß der Nutzung MI 7a bestimmt wird.

Im Rahmen der Mischgebietsausweisungen sind Vergnügungsstätten teilweise zulässig:

- In allen Mischgebieten sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ohne Verkaufs- oder Vorführ- oder Gesellschaftsräume oder sonstige Stätten, deren teilweiser, überwiegender oder ausschließlicher Geschäftszweck der Verkauf oder die Darstellung von Artikeln oder Handlungen mit sexuellem Charakter nur im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss zulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO; vertikale Gliederung).

Dies dient der Umsetzung der städtebaulichen Grundidee und des Vorbehalts für Wohnungen insbesondere in den oberen Geschossen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes B INST 07 Ä2 wird gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO aus städtebaulichen Gründen eine Feinsteuerung bezüglich der räumlichen Verteilung / Positionierung des Handelsbesatzes vorgenommen. So ist der Handel nur im Mischgebietsteil MI 7b zulässig. Der Handel soll der Deckung des Nahversorgungsbedarfs der neuen Anwohner und der dort Arbeitenden in einer angemessenen Größenordnung dienen. Daher erfolgt die Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze für den Handelsbesatz sowie auf Grund der begrenzten räumlichen Situation auf maximal 400 m². Gleichzeitig dient die mögliche Etablierung der Durchmischung der Nutzungen im Gebiet.

Aus den Festsetzungen ergeben sich differenzierte Zulässigkeiten. Zur Klarstellung erfolgen Festsetzungen mit Ausschlusskriterien.

In allen Teilen des Mischgebiets sind die ansonsten allgemein zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe aufgrund ihrer verkehrlichen Auswirkungen und Flächeninanspruchnahme und somit problematischen Wirkungen auf das Umfeld nicht zulässig. Nicht zulässig sind in den Plangebietsteilen MI 4a, MI 4b, MI 5b, MI 6b, MI 7b, MI 8 (§ 1 Abs. 5 BauNVO): Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

In den Plangebietsteilen MI 4a, MI 4b, MI 5b, MI 6b, MI 8 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die in den Baugebieten MI 4a, MI 4b, MI 5b, MI 7b und MI 8 festgesetzten Nutzungen und baulichen Anlagen erst nach der vollständigen Errichtung der Bebauung im MI 6a des nördlich angrenzenden Bebauungsplangebietes zulässig sind.

Die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zielt auf den kausalen Zusammenhang zwischen der notwendigen Abschirmung der zu errichtenden Bebauung entlang der Bahntrasse und einer hieraus abzuleitenden geringeren schalltechnischen Einwirkung auf das Plangebiet selbst. Somit können die erforderlichen Grenzwerte eingehalten werden. Ausnahmsweise können im Baugebietsteil MI 7b bauliche Anlagen vorher zugelassen werden, soweit die Nutzungen keine der in der Textlichen Festsetzung 9.1 genannten schutzbedürftigen Räume umfassen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Nutzungsschablone in den jeweiligen MI-Gebieten festgesetzt.

Die festgesetzte GRZ orientiert sich an der Obergrenze von 0,6 gem. § 17 BauNVO. Eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 3 BauNVO wird nicht ausgeschlossen und dient der Realisierungsmöglichkeit der städtebaulichen Großform im Sinne des ursprünglichen Wettbewerbsentwurfs und unter Beachtung des Immissionsschutzes.

In den Plangebieten MI 4b, MI 5b und MI 8 werden die zulässigen Obergrenzen gem. § 17 BauNVO mit einer Festsetzung von GRZ 0,5 unterschritten. Dies soll den Überbauungsgrad einschränken und dem Ziel einer Bebauung mit möglichst hohem Freiflächenanteil entgegenkommen.

Geschossfläche (GF) / Geschossflächenzahl (GFZ)

Durch die festgesetzte GRZ, die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse und die festgesetzte Gebäudehöhe ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt und eine zusätzliche Festsetzung der GFZ entbehrlich.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Geschossfläche „GF“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in den Baugebieten MI 5b (GF max. 4.500 m²) und MI 7b (GF max. 5.800 m²) wird auf diesen Baufeldern der Überbauungsgrad differenziert festgelegt. Es wird ein maximaler Überbauungsgrad zugelassen, welcher rechnerisch für das Plangebiet MI 5b eine GFZ von bis zu 1,6 und für das Plangebiet MI 7b eine GFZ von bis zu 2,5 zulässt. Für alle anderen Baugebiete ist die Obergrenze des §17 BauNVO mit einer GFZ von 1,2 für Mischgebiete maßgeblich.

Die Festsetzung einer maximal zulässigen GF in dem Plangebietsteil MI 5b dient der Realisierung einer spezifischen Figur / Kubatur, einer kompakten Bauform für eine mögliche Nutzung als Seniorenheim oder für altersgerechte Wohnformen sowie darüber hinaus dem Immissionsschutz. Die Überschreitung kann als verträglich angesehen werden, da gleichzeitig die GRZ eingegrenzt wird. Die angrenzenden Freiflächen mit Zugang für die Allgemeinheit kompensieren diese Überschreitung.

Die Festsetzung einer maximal zulässigen GF in dem Plangebietsteil MI 7b dient der Realisierung einer spezifischen Figur / Kubatur, einer kompakten Bauform für eine mögliche Nutzung als Hochgarage mit einer gewerblichen Unterlagerung sowie darüber hinaus dem Immissionsschutz. Die Überschreitung kann als verträglich angesehen werden, da hier insbesondere die Stellplatzanforderungen für verschiedene Plangebietsteile abgedeckt werden sollen. Dies ermöglicht weitestgehend die Bereiche, welche insbesondere durch Wohnfunktionen gekennzeichnet sind, vom ruhenden Verkehr in den Freiflächen zu entlasten. Darüber hinaus ist insbesondere das Plangebiet MI 7b durch die Unterführung im Bereich der Brücke als auch durch die Hochlage der Bahntrasse den Schallimmissionen besonders ausgesetzt und rechtfertigt somit eine besondere Bau- und Nutzungsform.

Die ableitbaren Überschreitungen der GFZ sind notwendig, da die immobilienwirtschaftliche Konzeption einen ganzheitlichen Ansatz verschiedener Nutzungs- und Funktionsmodule verfolgt und nur bei einer Gesamtumsetzung als marktwirksam und umsetzungsfähig beurteilt wird. Gleichzeitig bieten die Differenzierungen ein städtebauliches Bild mit unterschiedlichen Akzentuierungen. Weiterhin liegen diese Flächen angrenzend oder in unmittelbarer Umgebung entlang von ausgewiesenen Grünflächen. Die freizuhaltende zentrale Grünfläche bildet somit ein ausgleichendes Gegengewicht gegenüber einer zu starken Überbauung. Die relativ hohe städtebauliche Dichte in einzelnen Baugebieten resultiert auch aus dem Zuschnitt der einzelnen Baugebiete, die zugunsten öffentlich zugänglicher Flächen wie Grün- und Verkehrsflächen flächenmäßig stark eingeschränkt wurden. Hauptziel der Planung ist die Entwicklung eines urbanen Stadtquartiers mit großzügigen, nutzbaren Räumen. Mit Ausnahme der nördlich angrenzenden Ringbebauung sieht das städtebauliche Konzept für die Mischgebiete aufgelockerte Blockrandstrukturen vor, die eine räumliche Fassung und Abschirmung der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen ermöglichen. Durch hofbildende Bauungsstrukturen sollen angemessene Grundstücksfreiflächen vorgesehen werden, die eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung gewährleisten.

Die durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich zu bewirkende Verdichtung ist durch die Verpflichtung zur ökonomischen Nutzung von Grund und Boden im Stadtbereich begründet. Bauflächen sind innerstädtisch nur eingeschränkt verfügbar. Die nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche in § 1 Abs. 5 BauGB gefordert wird sowie der sparsame Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB werden in dem vorliegenden Bebauungsplan durch diese Überschreitungsmöglichkeit mit dem Ziel, eine erhöhte bauliche Dichte zu gewährleisten, normiert.

Für die Entwicklung des hierfür vorgesehenen Areals im Sinne eines zusammenhängend geplanten städtebaulichen Konzeptes mit akzentuierten Baufeldern und gemeinschaftlichen Freiflächen sind diese urbanen Dichtewerte für die ausgewiesenen Bauflächen erforderlich und verträglich.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß als auch durch die Festsetzung einer minimalen und maximalen Gebäudehöhe gemäß Nutzungsschablone in den jeweiligen MI-Gebieten festgesetzt.

Als Oberkante Gebäude gilt dabei der höchstgelegene Abschluss einer Außenwand oder der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder der Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).

Als Bezugsebene wird die Straßenendausbauhöhe in der Straßenachse der angrenzenden Straßen bestimmt. Dies sichert eine städtebaulich wirksame Kubatur und eine optimale Ausnutzung des immobilienwirtschaftlichen Konzepts auch unter Berücksichtigung des ursprünglichen Wettbewerbssiegers sowie des angepassten Konzepts.

Entlang der Bahn- und Straßenverkehrsflächen wird zudem über die Festsetzung der Gebäudehöhe ein wirkungsvoller Schallschutz erreicht.

Gegenüber der umlaufenden Bebauung soll innerhalb des Plangebietes die Bauhöhe eingegrenzt werden, um hier eine gewollt geringere Dichtewirkung und bessere Übergänge zu den Freiflächen zu schaffen.

6.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO und § 23 BauNVO)

Bauweise

Die Bauweise wird als offen oder abweichend festgesetzt.

Die offene Bauweise kommt insbesondere bei den im Grünen eingelagerten punktförmigen Stadthäusern gemäß der übergeordneten städtebaulichen Leitidee zum Tragen.

Im Plangebietsteil MI 5b wird die Bauweise als abweichend festgesetzt (hier auch im Sinne einer offenen Bauweise, aber mit Gebäudelängen größer als 50 Meter), da an dieser Stelle insbesondere den Belangen einer kompakten Bauweise eines langgestreckten Baukörpers mit der Möglichkeit längerer Verbindungsgänge Rechnung getragen werden soll. Geplant ist der Bau einer Seniorenanlage mit zentralen Treppen- und Aufzugskernen sowie weitestgehender Vernetzung auf den einzelnen Ebenen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeinschrieb mittels Baugrenzen festgesetzt.

Die durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen in ihrer Lage und Größe den städtebaulichen Erfordernissen von Wohn- und Geschäftshäusern. Um eine gewisse Flexibilität für die zukünftige Bebauung zu schaffen, werden ausschließlich Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen berücksichtigen nicht nur die vorgesehenen Hauptbaukörper, sondern auch die Umsetzbarkeit von Wandvorsprüngen, Vordächern und Balkonen.

6.1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Aufgrund der städtebaulich gewünschten Gesamtwirkung, des Flächenangebots und der städtebaulichen Zielvorstellung von weitestgehend freien Grundstücksflächen sind Stellplatzflächen nur in den mit Planzeichen 15.3 und der Kennzeichnung Zweckbestimmung „St“ dargestellten Flächen zulässig.

Ebenfalls sind aus städtebaulichen Gründen in den Plangebietsteilen MI 4a, MI 4b, MI 5b, MI 7a MI 6b und MI 8 Garagen nicht zulässig. Oberirdische Garagen sind ausschließlich im Bereich des Plangebietsteils MI 7b innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den mit Planzeichen 15.3 und der Kennzeichnung Zweckbestimmung „TG“ dargestellten Flächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

6.1.5 Verkehrsflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Die Straßenverkehrsfläche ist in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien von den übrigen Flächen abgegrenzt.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Straßenverkehrsfläche dient der Erweiterung der heutigen Eduard-Rosenthal-Straße. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Bogenstraße (Planstraße B) erschließt das Gebiet nördlich entlang des Bahndamms.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Planstraßen C1 und C2 werden als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Dies zielt insbesondere auf den Charakter einer Mischverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich ab. Über sie kann auch gewährleistet werden, dass die künftigen Grundstücke an öffentlichen Flächen liegen werden. Des Weiteren sind sie so dimensioniert, dass eine Wendemöglichkeit für Pkw im öffentlichen Verkehrsraum geschaffen werden kann.

Westlich des Baufeldes MI 4a ist ein Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, der zum einen dazu beitragen soll, den Verkehr auf der Planstraße B zu verlangsamen und zum anderen dazu dienen soll, einen für Fußgänger attraktiven Übergang von der geplanten Nutzung im westlich angrenzenden Gewerbegebiet und dem im Plangebiet liegenden MI 4a zu schaffen. Der Verkehrsberuhigte Bereich „G1p“ definiert einen privaten Platzbereich und dient als zentraler Eingangsbereich für das angrenzende Mischgebiet.

6.1.6 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GFL1

Die Fläche GFL1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsträgern und der Allgemeinheit zu belasten. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL1 ermöglicht den Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsträgern, die Flächen zu begehen, mit Kraftfahrzeugen zu befahren, für Ver- und Entsorgungsleitungen sowie für Leitungen, die zur Ver- und Entsorgung des Gebiets notwendig sind, unterirdisch zu verlegen und zu betreiben. Die Festsetzung dient insbesondere der Sicherung der Erreichbarkeit und Wartung des ausgewiesenen Notbrunnens im Bestand als auch für die Allgemeinheit im Havarie- oder Katastrophenfall. Generell muss der Notwasserbrunnen

für die Bürger gut erreichbar sein. Er muss außerhalb des Trümmerkegels (1/3 der Gebäudehöhe) von Gebäuden, aber mit mindestens einem Abstand von 5 m eingeordnet werden. Die Fläche um den Brunnen sollte befestigt sein (Pflaster/Platten) oder eine ebene Rasenfläche aufweisen, da darauf die Zapfstellen aufgestellt werden müssen. Für den Ausbau und die Wartung ist die Erreichbarkeit mit Technik wichtig (z.B. Bohrgerät, LKW).

GFL2

Die Fläche GFL2 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Fläche GFL 2 stellt eine Anbindung der privaten Grünfläche zum (fußläufigen) Erschließungsnetz her. Der Allgemeinheit wird das Recht eingeräumt, die mit GFL 2 gekennzeichneten Flächen zu begehen und mit Fahrrädern zu befahren.

GFL 3

Die Fläche GFL3 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsträgern und der Anlieger zu belasten. Das GFL 3 fungiert als Verbinder nach Osten und Westen und übernimmt östlich des Quartiersplatzes eine Verteilerfunktion innerhalb des Quartiers. Vorgesehen ist die interne Erschließung zur Nutzung für Fußgänger und Radfahrer, Müllfahrzeuge und Feuerwehr sowie in Sonderfällen für die Anlieger z.B. bei Möbelanlieferungen. Der Allgemeinheit wird ein Gehrecht sowie die Nutzung mit dem Fahrrad eingeräumt.

GFL 4

Die im zeichnerischen Teil mit GFL4 gekennzeichnete Fläche wird als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsträger, Fahrrecht zugunsten der nördlichen Anlieger in Sonderfällen sowie zur Erschließung der westlich gelegenen Stellplätze und Gehrecht sowie die Nutzung mit dem Fahrrad zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die GFL 4 Fläche dient als ein zentraler Zugang und Auftakt zum Baugebiet und ermöglicht über die GFL 3 Fläche die Erreichbarkeit der inneren Bebauung. Insofern ist der Querschnitt von 8 m gerechtfertigt und ermöglicht auch ein sicheres Einparken auf den angrenzenden Stellplätzen.

6.1.7 Private Grünflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Das durch Planeintrag als private Grünfläche „pG2“ festgesetzte Areal dient in Verbindung mit den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen der Plangebietsteile MI 6b und MI 8 der Umsetzung der Idee einer Parklandschaft und somit der Idee des ursprünglichen Wettbewerbssiegers. Im Übrigen soll die private Grünfläche eine stadttypische Erholungsfunktion gewährleisten und die Möglichkeit bieten, ein in den Park integriertes Regenrückhaltebecken zu errichten.

Die im zeichnerischen Teil mit „private Grünfläche“ gekennzeichnete Fläche „pG2“ wird als Gemeinschaftsfläche zugunsten der Anlieger zugeordnet. Die in der Planzeichnung festgesetzte Grünfläche ist, soweit sie nicht der Erschließung (Zufahrten, Wege und Platzflächen) des Grundstücks dient, flächig und intensiv gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzenwahl hat mit standortgerechten Baum-, Strauch- und Stauden-Arten/-Sorten zu erfolgen. Rasenflächen dürfen einen maximalen Anteil von 30% an der intensiv gärtnerischen Begrünung besitzen. Der Nadelgehölzanteil darf hier maximal 5% betragen. Je angefangene 300 m² ist ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum-Hochstamm mit StU 18-20 cm zu pflanzen.

Im Bereich der Kennzeichnung „pG2“ ist die Erstellung einer Wasserfläche mit Regenrückhaltefunktionen zulässig. Die Festsetzung dient der Überlagerung der grünplanerischen Aspekte als auch dem

Konzept einer Vorortspeicherung von Regenwasser und der Anlage einer Wasserfläche innerhalb einer parkähnlichen Struktur.

Östlich des Baufeldes MI 4b ist ein Quartiersplatz "pG4" festgesetzt, der zum einen dazu beitragen soll, einen für Anlieger und Besucher attraktiven Aufenthaltsbereich und in Verbindung mit den verkehrsberuhigten Flächen Planstraße C1 und des GFL3 einen Übergang zu den Bau- und Freiflächen zu schaffen. Die Fläche bietet ausreichenden Platz für eine urbane Platzgestaltung und einen Spielplatz.

Auf der privaten Grünfläche "pG4" sind mindestens 4 standortgerechte, mittelkronige Laubbäume mit einer Pflanzqualität von StU 20-25 cm, 3xv, mDb zu pflanzen. Sie dienen zur Gestaltung des Platzes mit Großgrün und Ergänzung der auf den privaten Grundstücken zu schaffenden Grünstrukturen.

6.1.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Dachflächen

Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10 Grad sind in den Plangebietsteilen MI 4a, MI 4b, MI 5b und MI 8 zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen oder Belichtungsflächen auf dem Dach und für Vordächer im Bereich der Erdgeschosszone. Als Kompensationsmaßnahme dient eine Dachbegrünung zur Verringerung des Aufheizungseffekts als auch zur Dämpfung des Regenwasserabflusses.

Die weiteren Festsetzungen sind aus dem Kontext des rechtsgültigen Bebauungsplanes übernommen.

Begrünung privater Grundstücksflächen

Auf den Grundstücken sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit sie nicht der Erschließung des Grundstücks dienen, flächig und intensiv gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzenwahl hat mit standortgerechten Baum-, Strauch- und Stauden-Arten/-Sorten zu erfolgen; Rasenflächen dürfen einen maximalen Anteil von 50% an der intensiv gärtnerischen Begrünung besitzen. Der Nadelgehölzanteil darf hier maximal 5% betragen. Je angefangene 300 m² ist ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum-Hochstamm mit StU 18-20 cm zu pflanzen.

Begrünung von Stellplätzen

Auf je 4 oberirdische Stellplätze im öffentlichen sowie privaten Raum ist mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter, heimischer Laubbaum mit StU 18-20 cm zu pflanzen. Bei mehr als 6 Stellplätzen in Reihe hat eine Unterbrechung der Reihe durch Baumanpflanzung zu erfolgen.

Fassadenbegrünung

Ungegliederte, weitgehend geschlossene Wandflächen von über 100 m² Fassadenfläche sind dauerhaft mit Rank- bzw. Kletterpflanzen zu begrünen.

Begrünung von privaten Verkehrsflächen

Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung G1p entlang der Planstraße B sind mindestens 4 standortgerechte, mittelkronige Laubbäume mit einer Pflanzqualität von StU 20-25 cm, 3xv, mDb zu pflanzen.

Allgemeines

Die als anzupflanzend festgesetzten Bäume sind fachgerecht, einschl. Dreibock, Fertigstellungspflege und 2-jähriger Entwicklungspflege herzustellen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.1.9 Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Wegen der Überschreitungen des Orientierungswerts der DIN 18005 am Tag und in der Nacht sind gegenüber den Verkehrslärmeinwirkungen zum Schutz von innerhalb der in den Mischgebieten zulässigen stöempfindlichen Nutzungen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Gegenüber den Verkehrslärmeinwirkungen werden Maßnahmen zum passiven Schallschutz festgesetzt.

Passiver Schallschutz gegenüber Verkehrslärmeinwirkungen

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Juli 2016, einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1:2016 aus den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie mindestens die folgenden gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße aufweisen:

| Lärmpegelbereich | Erforderliches Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB | |
|------------------|---|-------------------------|
| | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches | Büroräume und ähnliches |
| III | 35 | 30 |
| IV | 40 | 35 |
| V | 45 | 40 |

Auszug aus Tabelle 7 der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“, Juli 2016, (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raums zur Grundfläche des Raums nach Gleichung 33 der DIN 4109-2 mit dem Korrekturfaktor KAL zu korrigieren.

Für Schlafräume und Kinderzimmer ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ erforderlich sind.

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz werden nach den Regelungen der DIN 4109 bestimmt. Da in den technischen Baubestimmungen des Landes Thüringen vom 30.07.2018 die Novelle der DIN

4109 vom Januar 2018 noch nicht eingeführt wurde, werden die Anforderungen nach der dort geltenden DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ (Juli 2016) hergeleitet. Die DIN 4109 definiert Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten. Diese sind abhängig von den Lärmpegelbereichen, in denen die zu schützenden Nutzungen liegen. Die Lärmpegelbereiche werden vom „maßgeblichen Außenlärmpegel“ abgeleitet. Der maßgebliche Außenlärmpegel ist gemäß Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen“ (Juli 2016) unter Berücksichtigung der verschiedenen Lärmarten (u.a. Straßenverkehr, Schienenverkehr, Gewerbe- und Industrieanlagen) zu ermitteln. Bezogen auf den Schienen- und Straßenverkehrslärm wird der „maßgebliche Außenlärmpegel“ ermittelt, indem zu dem errechneten Verkehrslärmbeurteilungspegel 3 dB(A) zu addieren sind. Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht wie in den vorliegenden Berechnungsergebnissen weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus dem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A).

Bezogen auf den Gewerbelärm wird nach DIN 4109-2 im Regelfall als „maßgeblicher Außenlärmpegel“ der nach der TA Lärm für die jeweilige Gebietskategorie geltende Tag-Immissionsrichtwert angesetzt. Bezogen auf die Nacht ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus dem um 3 dB(A) erhöhten Immissionsrichtwert für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB. Als maximal zu erwartender Nacht-Beurteilungspegel wird hier der Nacht-Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 45 dB(A) herangezogen.

Von den Anforderungen an das erforderliche Schalldämmmaß kann im Baugenehmigungsverfahren abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass zur Sicherstellung verträglicher Innenpegel geringere Maßnahmen ausreichen. Dies gilt beispielsweise für Außenbauteile an den lärmabgewandten Fassaden der geplanten Gebäude.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes sind in der Planzeichnung zum Bebauungsplan gekennzeichnet.

Schallschutz gegenüber Gewerbelärm (Grundrissorientierung)

Im MI 4a sind die Grundrisse von Wohnungen, welche weniger als 160 m von dem bestehenden Kühlhaus entfernt sind, so zu gestalten, dass Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern ausschließlich an der Ost- und/oder Südfassade der geplanten Gebäude angeordnet werden. Von dieser Festsetzung zur Grundrissorientierung kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der Gewerbelärmbeurteilungspegel vor dem Fenster eines Schlafraums oder Kinderzimmers an der West- und/oder Nordfassade den Orientierungswert von 45 dB(A) nicht überschreitet.

Wegen der Überschreitungen des Nachtorientierungswerts des Beiblatts 1 zur DIN 18005 durch den Gewerbelärm des Kühlhauses an der Schlachthofstraße werden für im Nachtzeitraum stöempfindliche Nutzungen im Mischgebiet MI 4a Festsetzungen zur Grundrissorientierung derart vorgenommen, dass Fenster von im Nachtzeitraum (22.00 – 6.00 Uhr) schutzbedürftigen Nutzungen ausschließlich an den dem Gewerbelärm durch Kühlhaus und Gewerbe Nordwest abgewandten Ost- und Südfassaden angeordnet werden.

Mit diesem im Baugenehmigungsverfahren für die geplanten Gebäude nachzuweisenden „architektonischen“ Selbstschutz werden Lärmkonflikte durch das „Heranrücken“ des geplanten Mischgebiets MI 4a an das bestehende Kühlhaus vermieden.

Mit der Festsetzung zur Grundrissorientierung wird sichergestellt, dass an den Fassaden von geplanten Gebäuden, an denen beim derzeitigen Betrieb des Kühlhauses Überschreitungen des Immissionsrichtwerts für Mischgebiete im Nachtzeitraum zu erwarten wären, keine Fenster von im Nachtzeitraum stöempfindlichen Räumen (Schlaf- bzw. Kinderzimmer) angeordnet werden dürfen.

Die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse in der Umgebung wurden untersucht. Im Ergebnis werden an repräsentativen Immissionsorten an Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen entlang der Eduard-Rosenthal-Straße und der Schlachthofstraße Verkehrslärmpegelerhöhungen von bis zu 0,7 dB(A) am Tag und bis zu 0,4 dB(A) in der Nacht berechnet, d.h. eine Pegelerhöhung von mehr als 2,1 dB(A) wird nicht erreicht. Verkehrslärmpegel von bis zu 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht werden ebenfalls nicht erreicht. In Anlehnung an die Kriterien der 16. BImSchV zur wesentlichen Änderung von Straßen und Schienenwegen (§1 Abs. 2, 16.BImSchV) sind die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse durch den planbedingten Zusatzverkehr auf den bestehenden Straßen in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans damit als nicht wesentlich zu beurteilen.³

6.1.10 Befristete und bedingte Zulässigkeit von Nutzungen

Im nördlich angrenzenden Plangebiet (MI 6a) des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird über die Festsetzung zu Baufluchten und Gebäudekubaturen und Festsetzungen von Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude ein Schallschutz gegenüber Verkehrslärmeinwirkungen aus dem Schienenverkehr erreicht.

Die Verwirklichung der Nutzungen und baulichen Anlagen in den Baugebieten des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes (MI 4a, MI 4b, MI 5b, MI 6b, MI 7a, MI 7b und MI 8) wird von der Verwirklichung der Gebäude im MI 6a des rechtskräftigen Bebauungsplanes abhängig gemacht.

Ausnahmsweise können im Baugebietsteil MI 7b bauliche Anlagen vorher zugelassen werden, soweit die Nutzungen keine der in der Textlichen Festsetzung 9.1 genannten schutzbedürftigen Räume umfassen. Dies dient insbesondere der zeitgleichen Realisierung von notwendigen Stellplätzen für die geplante Bogenbebauung.

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um eine hohe städtebauliche Qualität zu gewährleisten, ist die Verwendung von Werbeanlagen eingeschränkt.

Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbungen mit Licht, Signalfarben, spiegelnden Flächen und bewegten Teilen sind nicht zulässig.

6.3 Hinweise

Ausgehend von den bisherigen Erkenntnissen und vorliegenden Informationen ergeben sich Hinweise ohne Festsetzungscharakter.

Diese werden auf der Planzeichnung dargestellt und betreffen:

- Archäologische Funde,
- Kampfmittelgefährdung,
- Freiflächengestaltung, Baumschutzsatzung,
- Artenhilfsmaßnahmen,
- Trinkwasserleitungen/ Wasserversorgung/ Brandschutz und
- Bauvorhaben in der Nähe von Bahnanlagen und
- Baugrund.

³ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan B INST 07 Ä2 „Teilbereich Eduard-Rosenthal-Straße“, FIRU GfI mbH, Kaiserslautern, 28. Februar 2019.

7 Belange der Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über einen öffentlichen Erschließungsansatz über die geplante Bogenstraße "Planstraße B" und von der Eduard-Rosenthal-Straße aus.

Die Planstraße B (Bogenstraße) ist als Verkehrsfläche durch den rechtskräftigen Bebauungsplan B INST 07 Ä1 und E bauplanungsrechtlich gesichert.

Die Eduard-Rosenthal-Straße ist in Teilen im Plangebiet enthalten und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Verkehrsfläche entlang der Eduard-Rosenthal-Straße soll sowohl für Fußgänger als auch für Radfahrer nutzbar sein. Im Zuge der Verkehrsdetailplanung ist vorgesehen, entlang der Eduard-Rosenthal-Straße eine Baumreihe auf einem durchgängigen Wiesenstreifen zu planen. Daran schließt ein Gehweg mit einer Gesamtbreite von ca. 2,50 m an. Die Berechnung des Profils erfolgt ab dem vorhandenen Bord bis zur privaten Grundstücksgrenze.

Die Achse der ursprünglich geplanten Planstraße A wird leicht nach Osten verschoben und als private Erschließungsfläche mit entsprechenden Geh- Fahr und Leitungsrechten (GFL4 und GFL3) festgesetzt. Die private Erschließungsfläche ist ausreichend, um eine Wendemöglichkeit für PKW und Kleintransporter sowie einen zentralen Eingangspunkt zu schaffen. Ansonsten bieten die angrenzenden öffentlichen verkehrsberuhigten Flächen für Versorgungsfahrzeuge eine Vernetzung zur Planstraße B und somit ausreichende Abfließmöglichkeiten. Generell ist aber davon auszugehen, dass die internen Verkehrsflächen nicht für einen Durchgangsverkehr zur Verfügung stehen. Über die genannten Verkehrs- und Wegeflächen erfolgt die Gebietserschließung und die Anbindung der einzelnen Baugebietsteile an das öffentliche Straßennetz.

Mit der Festsetzung der Straßenverkehrsflächen sind die Grundstücke im Rechtssinne erschlossen, da über die Erschließungsstraßen (im Grundsatz) direkt an sie herangefahren werden kann. Das Erschließungskonzept gewährleistet, dass die Erschließungsstraßen für Kraftfahrzeuge, auch solche der Polizei, der Feuerwehr, des Rettungswesens und der Ver- und Entsorgung erreichbar sind.

Die Plangebietsteile sind weiterhin über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erschlossen.

7.1.1 Verkehrsaufkommen⁴

Mit dem Vorhaben Eduard-Rosenthal-Straße verbindet sich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rund 2.000 Kfz/24h. Je nach Netzkonfiguration (ohne oder mit B 7 Ortsumfahrung Weimar-Ost) verteilen sich die Verkehrsströme an den Einmündungen des Plangebietes an der Eduard-Rosenthal-Straße anteilig unterschiedlich stark in westliche und östliche Richtung.

Die Verkehrsbelastung der Eduard-Rosenthal-Straße wächst an einem Normalwerktag (DTVW5) von 2.200 Kfz/24 h im Status quo je nach Planfall auf über 4.000 Kfz/24 h bis maximal 5.300 Kfz/24 h an. Dabei berücksichtigt sind max. rund 330 Kfz/24 h, welche durch indisponible Maßnahmen im

⁴ Verkehrsuntersuchung Eduard-Rosenthal-Straße Weimar (ehemaliges Schlachthofgelände), Ergebnisbericht, Verkehr 2000 Ahner und Münch, Weimar, Januar 2019

unmittelbaren Umfeld des B-Plangebietes verursacht werden. Der den Immissionsbewertungen auf der Eduard-Rosenthal-Straße zugrunde zu legende DTV-Wert liegt bei maximal rund 5.000 Kfz/24 h.

Die straßenseitige Einbindung des Standortes an der Eduard-Rosenthal-Straße baut im vorhandenen Erschließungsnetz in entscheidendem Maße auf die Anbindungen an der Friedrich-Ebert-Straße (B 7). Der Zufluss zum Standort erfolgt anteilig über die Einmündung Eduard-Rosenthal-Straße sowie den LSA-Knoten (LSA-Lichtsignalanlage) B 7/ Carl-von-Ossietzky-Straße, der Abfluss vom Standort in westliche Richtung ausschließlich über den LSA-Knoten. Zu- und Abfluss des Standortes in östliche Richtung gewinnt mit dem Szenario mit B 7 Ortsumfahrung Weimar-Ost (Variante 1) an Bedeutung.

Durch das Vorhaben werden nennenswerte Verkehrsmengen zusätzlich in das Verkehrsnetz eingebracht.

- An der durch Beschilderung Vorfahrt geregelten Einmündung der Eduard-Rosenthal-Straße an der Friedrich-Ebert-Straße (Knoten I) können bei unveränderter Verkehrsorganisation die zusätzlichen Verkehrsmengen („freier“ Rechtsabbieger aus dem Hauptstrom im Abfluss der LSA B 7/ Atrium in die Eduard-Rosenthal-Straße mit guter Verkehrsqualität (QSV B) bewältigt werden.
- Der LSA-Knoten (4.4) Friedrich-Ebert-Straße/ Carl-von-Ossietzky-Straße (Knoten II) kann, bei in beiden Planfällen spezifisch in Orientierung und Stärke veränderten Verkehrsbelastungen, unter Beibehaltung der Signalsteuerung (SZP 5) eine noch ausreichende Verkehrsqualität berechnet werden. Das Festhalten am aktuell laufenden Signalzeitenplan ist angesichts der koordiniert verkehrsabhängigen Steuerung im Zusammenhang mit den benachbarten LSA-Knoten (Grüne Welle) der im Grunde alternativlose Ansatz. Das Erfordernis einer Anpassung der Verkehrssteuerung bzw. einzelner Parameter muss im Detail geprüft werden.
- An der Einmündung Eduard-Rosenthal-Straße/ Schlachthofstraße (mit Regelung „rechts vor links“; Knoten III) können die maximalen, im Planfall B (mit Ortsumfahrung) zu erwartenden Verkehrsbelastungen mit ausreichender Verkehrsqualität (QSV C/ D – „Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs“) bewältigt werden.

Die mit dem Vorhaben Eduard-Rosenthal-Straße verbundenen zusätzlichen Verkehrsbelastungen können im Rahmen der vorhandenen Verkehrsorganisation und Verkehrssteuerung aufgenommen und bewältigt werden. Die Qualität des Verkehrsablaufs bewegt sich allerdings im Grenzbereich der anzustrebenden Stufe D („ausreichend“) und der Stufe E („mangelhaft“). Flankierende bauliche und/ oder organisatorische Maßnahmen, wie

- Aufweitung der Knotenpunktzufahrten in der Carl-von-Ossietzky-Straße für einen geordneten, teilweise zügigeren Abfluss (Nebeneinanderfahren bzw. Aufstellen Pkw/ Pkw) mit erheblichem baulichen Aufwand und Eingriff in den Seitenraum
- Unterbindung ausgewählter Fahrbeziehungen am Knoten B 7/ Carl-von-Ossietzky-Straße
- Aufwertung der nördlichen Schlachthofstraße und Bahnstraße für den Abfluss zur Friedrich-Ebert-Straße, Richtung Nord in Form einer Einbahnstraßenregelung und/ oder durch Verzicht auf Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum erscheinen kaum durchsetzbar, unverhältnismäßig und nicht zielführend.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, die Möglichkeiten des Mobilitätsmanagements gezielt einzusetzen, um die Zahl der Kfz-Fahrten möglichst auf das unverzichtbar erforderliche Maß zu begrenzen.

Im Rahmen der Vorprüfung wurde die Grobkonzeption für ein Mobilitätskonzept entwickelt, welches durch den Projektentwickler weiter abgestimmt und schrittweise umgesetzt bzw. angepasst werden soll.

7.2 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung / Entwässerung, Energieversorgung, Abfallentsorgung

Abwasserableitung und Regenwasserentwässerung

Für das gesamte Plangebiet wird das Trennsystem als günstigstes Entwässerungsverfahren gewählt. Das Entwässerungskonzept ist mit der Unteren Wasserbehörde und dem Kommunalservice Weimar abgestimmt.

Schmutzwasserableitung

Die Entwässerung des Plangebiets wird durch vorhandene Anlagen gewährleistet bzw. durch im Rahmen der Baumaßnahmen neu zu errichtende Grundstücksentwässerungsanlagen ergänzt. Die Entsorgung der Abwässer erfolgt durch Entwässerungsanlagen, die vom Kommunalservice Weimar betrieben werden. Das Kanalleitungsnetz, in das die von den einzelnen Nutzungen herrührenden Abwässer aufgenommen werden, mündet in die Abwasserbeseitigungsanlage des Kommunalservice Weimar.

Das Schmutzwasser des gesamten Plangebiets kann dem Mischwasserkanal (DN 300) in der Eduard-Rosenthal-Straße zugeführt werden. Ein neuer Schmutzwassersammler (DN 200) wird in der bogenförmigen Planstraße B (außerhalb des Geltungsbereichs der B-Planänderung) verlegt. Das Schmutzwasser wird in westlicher bzw. südwestlicher Richtung abgeleitet und in den bestehenden Mischwasserkanal am Schacht 10150M9 eingeleitet. Die Rohrsohle des Schmutzwasser-Sammelkanals wird am östlichen Ende unter der Planstraße B auf -1,30 m u. OK Gelände / Straße festgelegt, wodurch ein Schmutzwasserpumpwerk am westlichen Ende der Planstraße B entbehrlich ist.

Die Teilbereiche, die nicht direkt an der Planstraße B liegen, werden schmutzwasserseitig über Sammelleitungen im Zuge der Flächen GFL 3 und GFL 4 an den westlich verlaufenden neuen Schmutzwasserkanal angeschlossen. Alternativ können einige der südlich liegenden Teilflächen schmutzwasserseitig per Hausanschlusskanäle oder Stichkanäle auch direkt an den Mischwasserkanal in der Eduard-Rosenthal-Straße angeschlossen werden.

Für den Fall der Errichtung eines Schmutzwasserpumpwerkes wird dieses außerhalb der Verkehrsflächen nahe des Kreuzungspunktes Planstraße B / Eduard-Rosenthal-Straße angeordnet.

Regenwasserableitung

Aufgrund der Lage im Randbereich der Innenstadt mit einem nutzungsbedingt bestehenden hohen Versiegelungsgrad und der Baugrundsituation ist bislang nicht von einer Versickerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers auszugehen (siehe Begründung Bebauungsplan "Schlachthof" B INST 07).

Für das anfallende Oberflächenwasser aus dem Plangebiet steht lediglich der Regenwasserbestandskanal mit Trasse über Privatgrundstücke südlich der Eduard-Rosenthal-Straße und direkter Ableitung in die Ilm zur Verfügung. Für die Ableitung ist eine Wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Analog zur Schmutzwasserentsorgung wird in der Planstraße B (parallel zum Schmutzwassersammler) ein Regenwassersammler verlegt. Der Regenwassersammler beginnt auch am nordöstlichen Ende der Planstraße B, führt im Bogen um das Plangebiet herum und kreuzt schließlich per Haltung die Eduard-Rosenthal-Straße. Südlich der Eduard-Rosenthal-Straße wird der Regenwassersammler an den Regenwasserbestandsschacht angebunden. Die Regenwasserkanäle werden in den hydraulisch erforderlichen Nennweiten DN 250 bis DN 400 ausgeführt.

Regenrückhaltung

Der bestehende Regenwasserkanal südlich der Eduard-Rosenthal-Straße weist eine geringe Leistungsfähigkeit auf und führt zudem über Privatgrundstücke. Der Bestandskanal darf deshalb nicht überstaut

werden. Eine Regenrückhaltung ist erforderlich. Dies dient dem Schutz vor hydraulischem Stauaufkommen bei besonderen Niederschlagsereignissen.

Alle Flächen im Bebauungsplanänderungsbereich (private Nutzungen: Gebäude, Wege, Erschließungsflächen, Stellplätze, Freiflächen) werden nicht direkt an die Regenwasserkanalisation angeschlossen. Das hier anfallende Niederschlagswasser wird zunächst einer Regenrückhaltung zugeführt. Als Rückhaltevolumen wird ein Teil des künstlich angelegten Gewässers im innenliegenden Teilbereich des Bauungskonzepts genutzt. Das gesamte Rückhaltevolumen entspricht dem Regenwasseranfall eines 100-jährigen Regenereignisses.

Lediglich eine konstant eingestellte Drosselmenge von ca. 20 l/s wird aus der Regenrückhaltung in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet. Die Regenwasserzuführungen zum Teich werden überwiegend oberflächennah mittels Rinnen-/ Muldensystem realisiert.

Wasserversorgung / Elektroversorgung

Die Wasserversorgung inkl. Löschwasserversorgung und die Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie erfolgt über die bisher bereits zur Versorgung des Bereichs zur Verfügung stehenden Versorgungseinrichtungen (Anschlusspunkte an das vorhandene Trinkwassernetz des WZV Weimar in der Eduard-Rosenthal-Straße).

Die Berechnung der Löschwasserbereitstellung für das Gebiet Schlachthofstraße und Eduard-Rosenthal-Straße vom Mai 1997 wird grundsätzlich übernommen. Die damals geplante Stranganordnung (TW-Schema) im Erschließungsgebiet bleibt bestehen und wird nur auf die veränderte Bogenführung der Planstraße B angepasst. Die Entnahme des Löschwassers setzt einen geschlossenen Gesamtkreislauf voraus. Anbindepunkte sind in der Eduard-Rosenthal-Straße notwendig. Es gibt für eine notwendige Stabilisierungsleitung des Erschließungsgebietes ein Leitungsrecht zwischen Schlachthofstraße und Planstraße B. Um den Gesamtbedarf an Löschwasser abzudecken, ist die öffentliche Trasse in der Eduard-Rosenthal-Straße ca. zwischen Arbeitsamt und kurz vor der Bahnunterführung durch den Investor von DN150 auf DN200 zu erweitern.

Die Erschließung erfolgt für die TW-Trasse und im Hinblick auf die Löschwasserbereitstellung als Gesamtanlage. Eine weitere kontinuierliche Abstimmung zwischen dem Wasserversorgungszweckverband und dem vom Vorhabenträger beauftragten Ingenieurbüro erfolgt im Zuge der konkreten Erschließungsplanung.

Es wird davon ausgegangen, dass der zukünftige Wasserbedarf der Neubauten über die vorhandenen Anlagen/Netze abgedeckt werden kann und Verstärkungen (bis auf die Erweiterung der öffentlichen Trasse in der Eduard-Rosenthal-Straße zwischen Arbeitsamt und kurz vor der Bahnunterführung von DN150 auf DN200 zur Abdeckung des Löschwasserbedarfs) nicht erforderlich werden.

Die Installation von Leitungen/Übergabepunkte der Wasserversorgung/Energieversorgung erfolgt innerhalb des Straßenbaukörpers der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie innerhalb der durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bezeichneten Flächen ggf. auf Baugebietsfläche.

Abfallentsorgung

Mülltonnenstandplätze sind auf den Privatgrundstücken vorzusehen. Sie sollten gegen Einblick geschützt oder in Bauteile einbezogen bzw. mit Hecken umpflanzt werden.

Zentrale Wertstoffsammelstellen sind so zu platzieren, dass diese durch den Entsorgungsträger erreichbar sind und anfahrbar liegen. Hierzu eignen sich Flächen nahe der Straße und nicht in unmittelbarer Umgebung von Wohnbauten. Denkbar ist eine Fläche im Umkreis des MI 7 b Baufelds. Die Lage und der Ausbau der Fläche ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

8 Eingriffsbewertung

Gemäß § 13a Abs. Nr. 4 BauGB besteht keine Pflicht, die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu prüfen. Eingriffe, die bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit Grundflächen kleiner 20.000 m² zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen einer umweltrelevanten Vorprüfung erfolgte dennoch ein Abgleich mit den ursprünglich festgesetzten Kriterien des rechtsgültigen Bebauungsplans hinsichtlich möglicher Auswirkungen.

Vor dem Hintergrund einer ursprünglich zu über 80% versiegelten Gewerbefläche ist die Bewertung unterhalb dieser Flächeninanspruchnahme generell gegenüber dem Schutzgut Boden und in seiner Wechselwirkung gegenüber dem Schutzgut Pflanzen und Tiere oder Landschaft als Verbesserung anzusehen.

Der maximale Versiegelungsgrad durch die erneute Änderung des Bebauungsplanes B INST 07 Ä2 liegt höher als im rechtskräftigen Bebauungsplan aber immer noch niedriger als der Ausgangswert und niedriger als der nach § 17 BauNVO definierten Obergrenze für MI-Gebiete mit einer bis zu 60%igen Versiegelungsmöglichkeit.

9 Artenschutzrechtliche Anforderungen

Bei einer Ortsbegehung am 27.09.2018 ist festgestellt worden, dass im Geltungsbereich die Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulea*) vorkommt. Da es sich hierbei um eine besonders geschützte Art (besonders geschützt nach § 10 Abs. 2 Nr. 10 Bundesnaturschutzgesetz; Vorwarnstufe der Roten Listen Thüringens und Deutschlands) handelt, wurde ein Artenspezifisches Gutachten beauftragt und erstellt.⁵ Es sollte geprüft werden, ob durch die Planung ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten ist.

Bei einer Erhebung am 6. Oktober 2018 wurden verteilt im gesamten Untersuchungsgebiet auf den extrem vegetationsarmen Flächen insgesamt mehr als 100 Exemplare der Blauflügeligen Ödlandschrecke festgestellt. Einzelne Exemplare waren auch auf der Bitumenstraße zur ehemaligen Schlachthalle zu finden. Der Verdacht, dass eine weitere Pionierart – die Blauflügelige Sandschrecke (*Sphingonotus caeruleus*) – auch im Gebiet anzutreffen ist, hat sich nicht bestätigt.

Mit der fortschreitenden Sukzession (aufkommender Bewuchs mit Beschattung) wird eine stetige Abnahme von „Pionierarten“ erwartet. Entlang der Bahnlinie ist ein Biotopverbund sichtbar. Entsprechend Gutachten wird prognostiziert, dass die Population der Blauflügeligen Ödlandschrecke im Raum Weimar durch die geplanten Baumaßnahmen nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Die Blauflügelige Ödlandschrecke ist als Pionierart in der Lage, in der Nähe der Bahntrasse immer wieder vegetationsarme Flächen in ruderalen Bereichen zu besiedeln.

Ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz liegt demzufolge **nicht** vor.

⁵ Artenspezifisches Gutachten zur Fauna im Bereich Bebauungsplan Schlachthofgelände Weimar: Blauflügelige Ödlandschrecke *Oedipoda caerulea*, Ronald Bellstedt, Gotha, Oktober 2018.

Zur Förderung von xerothermophilen Arten, d.h. trockene warme Lebensräume bevorzugende Arten wie der Zauneidechse *Lacerta agilis* und der Wildbienen können laut Gutachten Lesesteinhaufen und Trockenmauern außerhalb des Geltungsbereiches im Bereich des Bahndammes angelegt werden. Hierzu ist im Städtebaulichen Vertrag die Umsetzung dieser Maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches der Änderung zu definieren und zu sichern.

10 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Belange der Luftreinhaltung sind durch die Planung nicht in besonderer Weise berührt. Von den Nutzungen im B-Plangeltungsbereich sind gegenüber der Ist-Situation keine erheblichen Auswirkungen auf die Luftqualität zu erwarten.

Gewerbliche oder industrielle Anlagen, die in Umfang Luftschadstoffe emittieren, sind im Plangebiet nicht zulässig.

11 Flächenbilanz

Aus dem Entwurf des Bebauungsplans B INST 07 Ä2 „Teilbereich Eduard-Rosenthal-Straße“ mit einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von etwas mehr als 2,9 ha wurden folgende Flächengrößen ermittelt:

| | |
|--|-----------------------------|
| Mischgebiet | 22.890 m ² |
| Private Grünflächen | 4.600 m ² |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche | 660 m ² |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentlich | 1.000 m ² |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - privat | 290 m ² |
| Summe Geltungsbereich | 29.440 m² |

12 Auswirkungen des Bebauungsplanes

12.1 Umweltbezogene Auswirkungen der Planänderung

Die Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplans B INST 07 Ä1 und E „Eduard-Rosenthal-Straße“ durch den Bebauungsplan B INST 07 Ä2 „Teilbereich Eduard-Rosenthal-Straße“ wird im Beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Das heißt, es kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

Die Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB, einschließlich der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG, sind in die Abwägung einzustellen. Ebenso besteht ein Vermeidungs- und Minimierungsgebot. Im Änderungsbereich Bebauungsplan B INST 07 Ä2 „Teilbereich Eduard-Rosenthal-Straße“ wurden seinerzeit Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur- und Landschaft festgesetzt, wobei die ursprünglichen Grünmaßnahmen des rechtsgültigen Bebauungsplanes auch in der vorliegenden Änderung im Wesentlichen beibehalten werden.

Die Umweltbelange werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sachgerecht ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Die Auswirkungen auf Umweltbelange und Schutzgüter werden wie folgt bewertet:

Schutzgut Boden (z.B. Kontamination, Munition)

- Es liegen keine Altlasten vor.
- Es erfolgt eine höhere Versiegelung gegenüber dem aktuellen Bestand.

Schutzgut Wasser (z.B. Wasserhaushalt, Hochwasser)

- Hochwasser ist nicht zu erwarten.
- Durch eine höhere Versiegelung ist der Wassereintrag geringer oder wird eingeschränkt.

Schutzgut Klima, Luft

- Die Kleinräumlichkeit des Plangebietes lässt keine relevanten Auswirkungen ableiten.
- Kaltluftentstehungsgebiete sind nicht bekannt oder betroffen.
- Die geplanten Gründächer mindern einen Aufwärmeeffekt im Siedlungsbereich.
- Luftschadstoffemissionen gehen im Wesentlichen nur von dem Kraftfahrzeugverkehr aus.
- Auf Grund der offenen Bauweise ist eine Durchlüftung ableitbar.
- Hinsichtlich kleinklimatisch wirksamer Faktoren erfährt das Gebiet eine deutliche Aufwertung durch die Reduzierung der Versiegelung gegenüber der ursprünglichen Vornutzung und durch einen relevanten Anteil an klimawirksamen Grünbereichen und Wasser- bzw. Retentionsflächen.
- Die Strom- und Wärmeversorgung der neuen Bebauung wird sich an den Maßstäben der Energieeffizienz, der Kosteneffizienz und des Klimaschutzes orientieren.
- Für den Fall von Starkregenereignissen sind u.a. durch Festsetzungen im Bebauungsplan (Retentionsflächen) ausreichende Vorkehrungen getroffen worden.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (z.B. Artenschutz)

- Der Wegfall von derzeitigen Vegetationsflächen verringert den Lebensraum der Fauna, des Biotopverbundes und ggf. die biologische Vielfalt.
- Wichtige Grünbereiche entlang der Bahntrasse und innerhalb des Plangebietes bleiben (auch im Sinne eines Grün-Verbundes) erhalten.
- Geschützte Tierarten (Blaulüglige Ödlandschrecke) sind betroffen aber nicht gefährdet.

Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild

- Das Landschaftsbild wird verändert.
- Das Straßenbild wird wesentlich urbaner.
- Der Grünzug entlang der Bahntrasse bleibt erhalten.
- Es wird eine neue Grünfläche im Inneren geschaffen.

Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung (z.B. Lärm)

- Die derzeit kaum genutzte Fläche wird für den Wohnungsbau genutzt und wirkt somit als soziale Aufgabe.
- Die zentrale Lage stärkt die Innenstadt.
- Die Wohnbedürfnisse werden gegenüber dem Verkehrslärm beachtet, der Nachweis zum passiven Schallschutz ist erforderlich.
- Der offene gemeinschaftliche Wohnhof erzeugt einen Ruhebereich entlang der inneren Baufluchten.
- Ein Erholungsraum mit Grünfläche im Inneren entsteht.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- Denkmale sind nicht betroffen. Der westlich angrenzende Denkmalbereich mit Verwaltungsgebäuden, Remise und ehemaliger Schlachthalle wird nicht beeinträchtigt.
- Sachgüter sind nicht betroffen. Der bestehende kommunale Trinkwasser-Notbrunnen wird berücksichtigt und gesichert.

Schutzgut Fläche

- Die Reaktivierung einer innerörtlichen Baufläche folgt dem Prinzip der Innenentwicklung vor Außenentwicklung.
- Der geplante Überbauungsgrad einzelner Baugebietsflächen lässt sich aus der zentralen Lage der Liegenschaft ableiten und bleibt teilweise unterhalb der nach BauNVO zulässigen Obergrenzen für ein Mischgebiet.
- Eine höhere Bebauung (bis zu 6 Geschosse) folgt dem Prinzip einer höheren Auslastung der Fläche bei einer gleichzeitigen geringen Bodenversiegelung im Sinne des Bodenschutzes und dient gleichzeitig als Lärmschutz für die Innenbereiche.

12.2 Kosten für die Stadt Weimar

Kosten für die Stadt Weimar entstehen nicht.

Unterhaltskosten für die öffentlichen Verkehrsflächen sind zukünftig öffentliche Aufgaben im Sinne der Daseinsvorsorge.