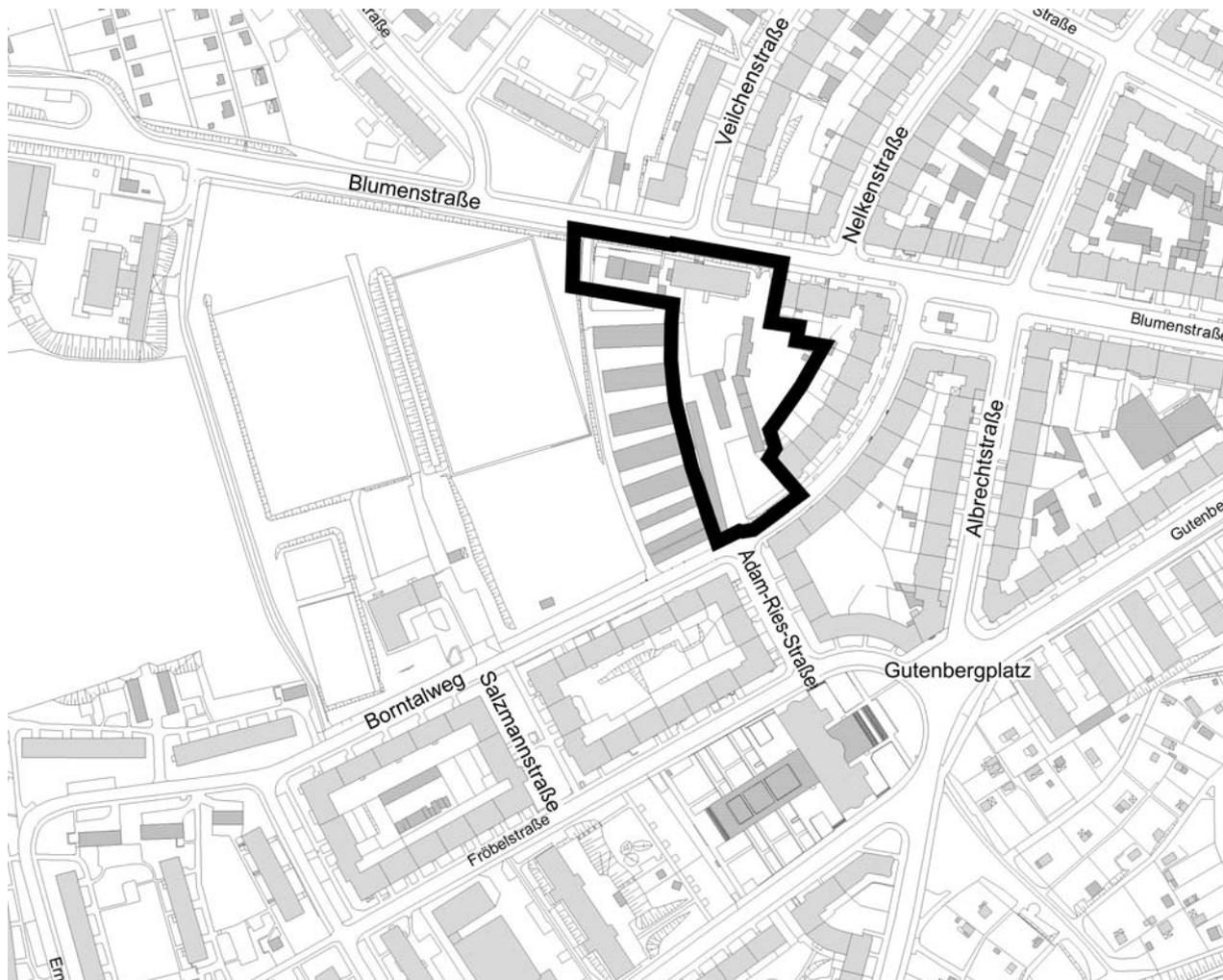


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan ANV671

## „Borntalbogen – Teilgebiet 3“

### Begründung



**Impressum**



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum**  
26.11.2015

## Inhaltsverzeichnis

### 1. Allgemeine Begründung

- 1.1 Plananlass und -erfordernis
- 1.2 Verfahrensablauf
- 1.3 Geltungsbereich, Bodenordnung
- 1.4 Übergeordnete Planungen
- 1.5 Bestandsdarstellung
- 1.6 Allgemeine Planungsziele
- 1.7 Planungsalternativen

### 2. Begründung der Festsetzungen

- 2.1 Festsetzung nach § 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB
- 2.2 Art der baulichen Nutzung
- 2.3 Maß der baulichen Nutzung
- 2.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- 2.5 Straßenverkehrsflächen
- 2.6 Flächen für Stellplätze und Garagen
- 2.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 2.8 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe
- 2.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 2.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 2.11 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 2.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Gestaltungsvorschriften
- 2.13 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Stellplätze und Garagen
- 2.14 Hinweise zum Planvollzug

### 3. Folgekosten für die Gemeinde - städtebauliche Kennziffern

### 4. Anlagen

- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan ANV670 „Borntalbogen - Teilgebiet 2“ und ANV 671 „Borntalbogen - Teilgebiet 3“, 22.04.2015
- Faunistischer und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für das Bauvorhaben ANV 665 „Borntalbogen“ in Erfurt (Thüringen), Aug. 2015
- Schallimmissionsprognose LG 35/15 über die zu erwartenden Schallimmissionen in den Teilbereichen 2 und 3 des Bebauungsplanes „Borntalbogen“ in 99092 Erfurt, 05.05.2015

## 1. Allgemeine Begründung

### 1.1 Plananlass und -erfordernis

Anlass des Bauleitplanverfahrens ist die Absicht eines Vorhabenträgers, auf einer Fläche zwischen Borntalweg und Blumenstraße (Flurstücke der Flur 2 Gemarkung Erfurt-Nord: 26/4 (teilweise), 26/5 (teilweise), 28/5 (teilweise), 45/8, 45/9, 45/10 (teilweise), 45/11 (teilweise), 45/12, 134/18 und 134/19 (teilweise)), die derzeit durch eine Garagenanlage (hauptsächlich Mietgaragen) genutzt wird, mehrere mehrgeschossige Wohngebäude zu errichten. Der Vorhabenträger beantragte die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Gesamtkonzepts für das Gebiet des Borntalbogens zwischen Blumenstraße und Borntalweg ist es erforderlich, ein Bauleitplanverfahren durchzuführen, da eine Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB nicht gegeben ist. Es sollen drei einzelne vorhabenbezogene Bebauungspläne auf Antrag des jeweiligen Vorhabenträgers aufgestellt werden. Das Gesamtkonzept beinhaltet Ersatz für die bestehenden Garagenanlagen zu schaffen, das Quartier in Anlehnung an die umgebende Bebauungsstruktur homogen zu schließen und gleichzeitig einen attraktiven Wohnbaustandort zu etablieren sowie die Anlagen für sportliche Zwecke in ihrem Bestand und ihrer Entwicklung nicht zu gefährden.

Für die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs und der Objektplanung wurde durch die Eigentümer das Architekturbüro Schettler aus Weimar beauftragt.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als Wohnbaufläche gekennzeichnet. Damit ist für die Umsetzung des geplanten Vorhabens ein Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB erforderlich.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ANV671 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ANV671 „Borntalbogen - Teilgebiet 3“ steht im direkten Kontext mit den vorhabenbezogenen Bebauungsplänen ANV665 „Borntalbogen - Teilgebiet 1“ und ANV670 „Borntalbogen - Teilgebiet 2“, die im zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden sollen. Den drei Bebauungsplänen liegt ein gemeinsames städtebauliches und architektonisches Konzept zu Grunde (vgl. Pkt 1.6).

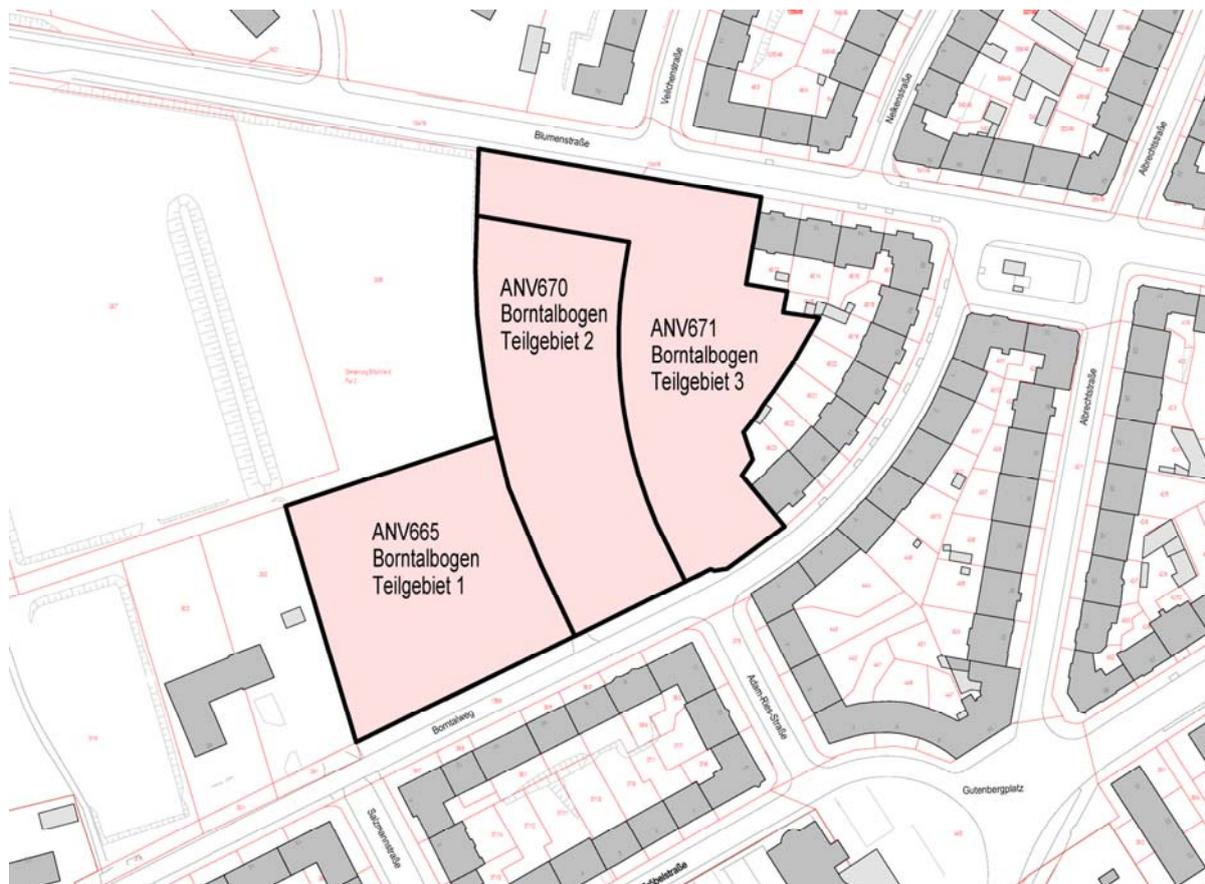


Abbildung 1: Lageplan mit Abgrenzung des Gesamtvorhabens sowie des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)

## 1.2 Verfahrensablauf

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 22.04.2015 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern auf den Flurstücken 26/4 (teilweise), 26/5 (teilweise), 28/5 (teilweise), 45/8, 45/9, 45/10 (teilweise), 45/11 (teilweise), 45/12, 134/18 und 134/19 (teilweise) der Flur 2 Gemarkung Erfurt-Nord gestellt.

Der Aufstellungsbeschluss, die Billigung des Vorentwurfs und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan wurde unter der Bezeichnung ANV665 "Borntalbogen" durch den Stadtrat am 01.10.2014 gefasst und im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 20 am 31.10.2014 veröffentlicht. Der Aufstellungsbeschluss und der Vorentwurf umfasste im Geltungsbereich das gesamte städtebauliche Konzept.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die erforderlichen Voraussetzungen:

- die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ANV671 beträgt ca. 6.970 m<sup>2</sup> (Gesamtfläche des gesamten städtebaulichen Konzeptes „Borntalbogen“ ca. 18.860 m<sup>2</sup>), so dass die zulässige Größe von maximal 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche unterschritten wird,
- es werden keine Vorhaben festgesetzt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Bisher wurden bereits folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.11.2014 für das Gesamtvorhaben unter der Bezeichnung ANV665 "Borntalbogen" zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Mit Schreiben vom 12.12.2014 hat die untere Naturschutzbehörde erklärt, dass für den Geltungsbereich folgende Unterlagen anzufertigen sind:

- Grünordnungsplan
- Biotoptypenkartierung
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (gilt für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ANV665)
- Umweltbericht (gilt für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ANV665).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 20 vom 31.10.2014 ebenfalls für das Gesamtvorhaben unter der Bezeichnung ANV665 "Borntalbogen", ist vom 10.11.2014 bis zum 12.12.2014 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.

Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 13 vom 31.07.2015, ist vom 10.08.2015 bis zum 11.09.2015 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.

Auf Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN wurden folgende Festsetzungen geändert:

*7.3 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M3 sind 9 Laubbäume II. Ordnung, davon 5 heimische hochstämmige Obstbäume, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. ...*

*8.1 ... Es sind 2 Laubbäume I. Ordnung und 1 Laubbaum II. Ordnung heimischer hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. ...*

Auf Grund der zwischenzeitlichen Konkretisierung der Ausführungsplanung sind nach der öffentlichen Auslegung in den Bebauungsplan geringfügige Änderungen an den in der Planzeichnung dargestellten Baulinien und Baugrenzen sowie den textlichen Festsetzungen zu Bauweise, Baulinien und Baugrenzen eingearbeitet worden, die jedoch keine wesentliche Änderung des Entwurfes darstellen. Dazu ist eine eingeschränkte Betroffenenbeteiligung nach § 4 a BauGB durchgeführt worden.

### 1.3 Geltungsbereich, Bodenordnung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ANV671 „Borntalbogen – Teilgebiet 3“ umfasst in der Gemarkung Erfurt-Nord, Flur 2 folgende Flurstücke:

Flurstück	Eigentümer
26/4 (teilweise)	Erfurter Wohnungsbaugenossenschaft Borntal e.G.

26/5 (teilweise)	Stadt Erfurt
28/5 (teilweise)	Stadt Erfurt
45/8	Rothe Wohnungsunternehmen GmbH & Co KG
45/9	Rothe Wohnungsunternehmen GmbH & Co KG
45/10 (teilweise)	Stadt Erfurt
45/11 (teilweise)	Rothe Wohnungsunternehmen GmbH & Co KG
45/12	Rothe Wohnungsunternehmen GmbH & Co KG
134/18	Rothe Wohnungsunternehmen GmbH & Co KG
134/19 (teilweise)	Stadt Erfurt

Somit sind im Plangebiet verschiedene Eigentümer vorhanden. Infolgedessen ist eine Bodenordnung erforderlich, um die Verfügungsbefugnis des Vorhabenträgers zu erreichen.

Für die Flurstücke des Geltungsbereiches in Verbindung mit den Flurstücken 28/2 und 28/3 des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ANV670 (Eigentümer: Vereinigte Kirchen- und Klosterkammer, Sitz Erfurt / Erfurter Wohnungsbaugenossenschaft Borntal eG) wurde durch den Stadtrat in der Stadtratssitzung am 01.10.2014 eine Umlegung gemäß §46 BauGB angeordnet. Das Umlegungsverfahren wird beim Amt für Geoinformation der Stadt Erfurt unter dem dortigen Aktenzeichen VUV 1/14 geführt. Im Vorfeld der Beschlussfassung durch den Umlegungsausschuss der Stadt Erfurt haben die Vorhabenträger der beiden Teilgebiete eine Absichtserklärung (letter of intent) ausgestellt und damit den Willen zum Abschluss bekundet. Im Ergebnis der Umlegung befindet sich der gesamte Vorhabenbereich im Eigentum bzw. in Erbbaurecht des Vorhabenträgers. Die Verfügungsbefugnis durch den Vorhabenträger ist damit gesichert.

Im Rahmen des Umlegungsverfahrens für die Bebauungspläne ANV670 „Borntalbogen – Teilgebiet 2“ und ANV671 „Borntalbogen – Teilgebiet 3“ wurde während der öffentlichen Auslegung der Bebauungspläne eine Vermessung durchgeführt. Hieraus ergaben sich zum Teil neue Grenzkordinaten gegenüber der verwendeten Kartengrundlage (Auszug aus dem Liegenschaftskataster Gemarkung Erfurt-Nord, Gemeinde Erfurt, Stand der ALK: 12 / 2014). Abweichungen sind im anschließenden Bauantragsverfahren entsprechend zu beachten.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 0,7 ha.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ANV671 geht im Bereich des Angers über den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes hinaus (§12 Abs.4 BauGB). Dies ist erforderlich, da die Grenze zwischen den Geltungsbereichen Teilgebiet 2 und 3 nicht innerhalb der vorgesehenen Erschließungsfläche (Anger) liegen kann. Die Erschließungsfläche wird daher für das Bebauungsplanverfahren komplett dem vorliegenden Bebauungsplan (Teilgebiet 3) zugeordnet, da hier auch der Anschluss an die Blumenstraße und den Borntalweg erfolgt. Regelungen zur Übernahme von Kosten, Unterhalt u.ä. für den westlichen Teil des Angers (Eigentümer: Erfurter Wohnungsbaugenossenschaft Borntal eG) sind in einem gesonderten Vertrag festzuschreiben.



## 1.4 Übergeordnete Planungen

### Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 definiert Erfurt als Oberzentrum. Die verfolgten Planungsziele stehen im Einklang mit der zentralörtlichen Einordnung und damit mit den Zielen der Raumordnung: Die geplante Wohnnutzung dient der Stärkung des Wohnpotentials und damit auch der zentralörtlichen Bedeutung der Stadt. „... Die Optimierung des Wohnraumangebots soll unter Berücksichtigung des stadtentwicklungspolitischen Ziels des urbanen, flächensparenden Bauens und Wohnens angestrebt werden ...“ (Quelle: LEP 2025).

Gemäß vorliegendem Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT), bekannt gemacht 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 nachhal-

tigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge auf der Grundlage der demographischen Veränderungen berücksichtigt werden.“

Das Plangebiet stellt eine städtebaulich mindergenutzte Fläche dar, die nördlich, östlich und südlich von Wohnbebauung umgeben ist. Die Fläche kann grundsätzlich durch die anliegenden Medien ver- und entsorgt werden. Mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens werden innerhalb des kompakten Stadtkörpers Flächen nutzbar gemacht. Zudem besteht basierend auf den aktuellen Berechnungen der Wohnungsbedarfsprognose in der Stadt Erfurt ein Bedarf an Bauplätzen für Geschosswohnungsneubau im Kernstadtbereich.

So wird auch in der vorliegenden Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung und Landesplanung ausgesagt, dass sich die Planung am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren soll. „...Dabei soll der Schaffung verkehrsmindernder Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die Zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähige Verkehrsinfrastrukturen ein besonderes Gewicht beigemessen werden...“.

Das Vorhaben mit der Aktivierung und bedarfsgerechten Nutzung des im Randbereich zur Innenstadt gelegenen Standortes steht somit den Grundsätzen der Raumordnung des Landesentwicklungsplanes zum Wohnen und zur Siedlungsentwicklung nicht entgegen.

#### Landschaftsplan

Im Rahmenkonzept zur Fortschreibung des Landschaftsplanes der Landeshauptstadt Erfurt ist die Fläche des Geltungsbereiches als Wohnbebauung mit geringer Durchgrünung ausgewiesen (vgl. Grünordnungsplan).

#### Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans ANV671 „Borntalbogen – Teilgebiet 3“ ist im seit 2006 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als Wohnbaufläche dargestellt. Die gemäß dem Vorhaben beabsichtigte Schaffung eines Wohngebietes lässt sich aus dieser Darstellung entwickeln. Der Standort ergänzt räumlich die vorhandenen, kompakt bebauten Wohnquartiere der Andreasvorstadt.



Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt (ohne Maßstab)

### Wohnungsbedarfsprognose

Erfurt gehört zu den wenigen Städten in Thüringen mit positiver Einwohnerentwicklung. Auch in Zukunft ist mit einer wachsenden Entwicklung sowohl bei den Bevölkerungs- als auch den Haushaltszahlen zurechnen. In der vorliegenden „Wohnungsbedarfsprognose Erfurt“ Stand 01/2013 wird der prognostizierte Wohnungsbedarf in den einzelnen Wohnungsgrößenkategorien berechnet. „...Die größeren Nachfragezuwächse werden ... bei den großen Wohnungen mit 4 und mehr Räumen bzw. Eigenheimen entstehen, die mit der Zunahme bzw. der Vergrößerung von Familien zusammenhängen. Bereits bis 2015 werden hier bis zu 1.100 Wohnungen zusätzlich benötigt werden. Bis 2020 steigt der Bedarf auf ca. 1.900 Wohnungen (gegenüber 2011) weiter an ... Bei den mittleren Wohnungsgrößen wird die Nachfrage zunächst bis 2015 um weitere ca. 900 Wohnungen zunehmen, der Bedarf wächst dann bis 2025 auf ca. 2.300 Wohnungen ...“.

### 1.5 Bestandsdarstellung

Das Areal zwischen Borntalweg, Blumenstraße und Heinrichstraße grenzt unmittelbar an die kompakt bebauten Wohnquartiere der Andreasvorstadt aus den 1920er Jahren an und ist schon vor über 100 Jahren planerisch als Stadterweiterungsgebiet betrachtet worden, was sich noch heute in der teilweise bereits vorweggenommenen gründerzeitlichen Parzellierung abbildet. Infolge der vielfältigen Umbrüche in der Stadtentwicklung des 20. Jahrhunderts ist es indes bis heute nicht zu einer planvollen, der Lage im Stadtgebiet angemessenen, Aufsiedlung des Areals gekommen. Weniger als einen Kilometer Luftlinie vom Domplatz entfernt markiert das Gebiet heute den Rand der kompakt bebauten Stadt.

Das Vorhabengebiet war bereits in den 90er Jahren Teilbereich des Bebauungsplans EFN070 "Gebiet zwischen Borntalweg, Blumenstraße, B4" (Aufstellungsbeschluss 22/91 vom 25.09.1991, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 25 vom 13.11.1991). Der Bebauungsplan wurde jedoch nicht weiter verfolgt.

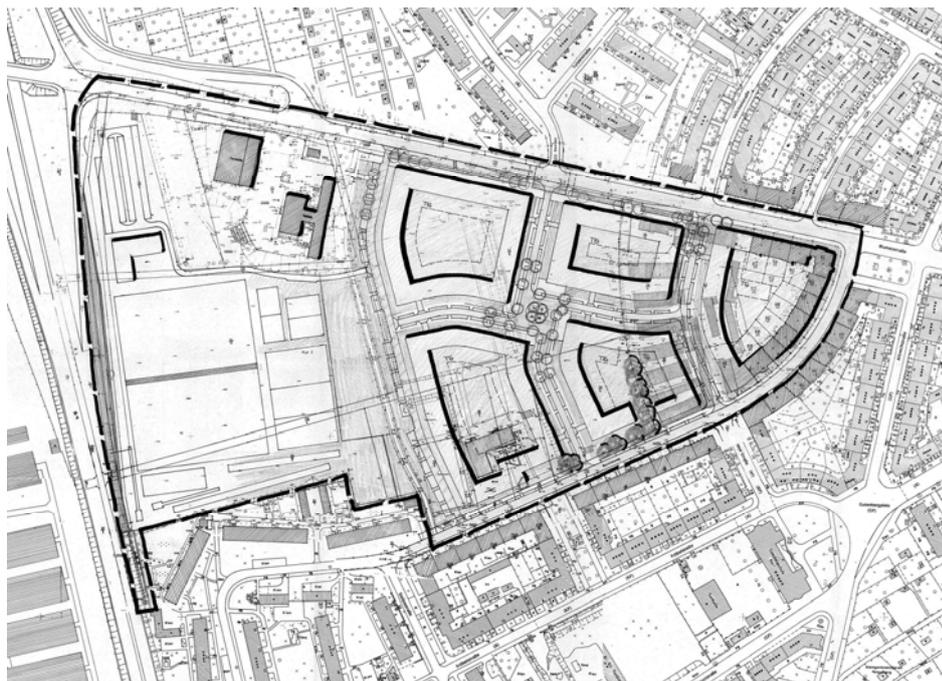


Abbildung 3: Ausschnitt Bebauungsplan EFN070 "Gebiet zwischen Borntalweg, Blumenstraße, B4" (ohne Maßstab)

Das Quartier zwischen Borntalweg, Blumenstraße und den Sportanlagen Borntalweg ist derzeit im Besitz unterschiedlicher Eigentümer. Die Grundstücke in ihrem Zuschnitt sind einzeln nicht sinnvoll und wirtschaftlich bebaubar. Derzeit befinden sich auf den Grundstücken Standorte von ca. 150 Garagen (hauptsächlich Mietgaragen, weitere Garagen werden aktuell lediglich als Abstellflächen genutzt) sowie eine Grünfläche, die als Sportplatz genutzt wird.

In Anbetracht der erhöhten Nachfrage nach innerstädtischem Wohnungsbau besteht neben einem berechtigten Verwertungsinteresse der im näheren Umfeld ansässigen Wohnungsbaugenossenschaft insbesondere von Seiten eines privaten Eigentümers die Absicht, auf bereits hierfür eigentumsrechtlich gesicherten Teilflächen ein umfängliches Neubauvorhaben im preisgünstigsten Wohnungsbau zu errichten.

#### Lage und Bebauung

Das Plangebiet liegt im westlichen Stadtgebiet Erfurts. Es wird im Süden vom Borntalweg begrenzt, im Norden von der Blumenstraße. Unmittelbar westlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich weitere Garagenanlagen in unterschiedlichen Nutzungs- und Eigentumskonstellationen. Östlich wird das Plangebiet von der gründerzeitlichen Blockrandbebauung Borntalweg / Blumenstraße gefasst.

Das Areal „Borntalbogen – Teilgebiet 3“ (im direkten Kontext mit den vorhabenbezogenen Bebauungsplänen ANV665 „Borntalbogen - Teilgebiet 1“ und ANV670 „Borntalbogen - Teilgebiet 2“, vgl. Pkt. 1.1) grenzt unmittelbar an die geschlossenen, gründerzeitlichen Wohnquartiere der Andreasvorstadt an.

Das Vorhabengebiet ist gegenwärtig mit mehreren Garagengebäuden bebaut und vom Borntalweg und der Blumenstraße anfahrbar. Nördlich an der Blumenstraße befindet sich ein eingeschossiges, ungenutztes Gewerbeobjekt. Die Situation vermittelt einen ungeordneten und unattraktiven Gesamteindruck und steht mit der fehlenden Gestaltqualität in einem negativen Gegensatz zu der umgebenden, homogenen Wohnbebauung. Im Innenbereich der gründerzeitlichen Blockrandbebauung Borntalweg / Blumenstraße befindet sich ein begrünter Innenhof.

### Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Straße Borntalweg über die Blumenstraße und die Gutenbergstraße an das städtische Straßennetz angeschlossen. Über die Blumenstraße westwärts besteht Anschluss an die Bundesstraße B4 (Sondershausen / Ilmenau) bzw. die Bundesstraße B7 (Weimar / Gotha). Die Autobahn A71 ist in ca. 8 km Entfernung (Kreuz Erfurt-Gispersleben, Erfurt-Bindersleben) erreichbar.

Die Erschließung durch den ÖPNV erfolgt durch Stadtbahn- und Buslinien. Die fußläufige Entfernung zwischen dem Plangebiet und dem derzeitigen ÖPNV-Netz beträgt ca. 600-650 m (Abstand zur Haltestelle Bergstraße, Stadtbahnlinie 3 und 6, Buslinie 90) bzw. ca. 250-300 m (Abstand zur Haltestelle Blumenstraße bzw. Gutenbergplatz, Buslinie 90 – zeitweise Bedienung).

### Stadttechnische Erschließung

Abwasser: In der Blumenstraße und im Borntalweg liegen Abwasserkanäle, deren hydraulische Leistungsfähigkeit begrenzt ist. Das Abwasser kann im bestehenden Kanalabschnitt nicht mehr mit aufgenommen werden. Für die abwassertechnische Erschließung ist der vorhandene Kanal DN250 auf der Trasse Borntalweg – Adam-Riess-Straße zum Hauptsammler 12 in der Fröbelstraße durch einen Kanal DN300 auszuwechseln.

Fernwärme: Bei dem B-Plangebiet handelt es sich um ein mögliches Fernwärmeverdichtungsgebiet außerhalb der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt. Im Hinblick auf die langfristig ausgelegte Netzausbaukonzeption zur wirtschaftlichen Versorgung sollten die Grundsätze der Fernwärmesatzung zu Grunde gelegt werden.

Im Gebiet des städtebaulichen Gesamtkonzeptes (vorhabenbezogener Bebauungsplan ANV670 „Borntalbogen - Teilgebiet 2“ und ANV671 „Borntalbogen - Teilgebiet 3“) ist der Bau einer Fernwärmeleitung geplant (2016). Diese Leitung soll westlich des Plangebietes zwischen Blumenstraße und Borntalweg verlaufen. Über diese Leitung ist eine Erschließung des Bauvorhabens mit Fernwärme gegeben.

Strom: Das Planungsgebiet muss stromtechnisch erschlossen werden. Dafür sind Freihaltrassen und eine Vorhaltefläche für eine Trafostation einzuplanen.

Gas: Das Plangebiet ist über die Blumenstraße und den Borntalweg gastechnisch mit „Erdgas H“ erschlossen. Eine Versorgung des Plangebiets aus dem öffentlichen Gasnetz bei Gewährleistung entsprechender Freihaltrassen und-flächen ist gegeben.

Löschwassergrundschatz: Der Löschwassergrundschatz ist gegenwärtig gewährleistet. Als ausreichend wird durch das Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz der Stadt Erfurt eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h auf die Dauer von 2 Stunden angesehen.

### Archäologie

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabens betrifft ein archäologisches Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten Siedlungs- und Grabbefunde zerstört werden. Die Erarbeitung einer denkmalpflegerischen Zielstellung und ggfs. eine archäologische Voruntersuchung bzw. Prospektion sind regelmäßig Grundbedingung für die Genehmigungsfähigkeit des Einzelvorhabens im Hinblick auf die Anforderungen der Archäologie bei bekannten Bodendenkmalen.

## Lärm

Zur Beurteilung der Lärmsituation liegt die Schallimmissionsprognose LG 35/15 über die zu erwartenden Schallimmissionen in den Teilbereichen 2 und 3 des Bebauungsplanes „Borntalbogen“ in 99092 Erfurt vor.

## Klimaökologie und Lufthygiene

Das Plangebiet befindet sich in der Klimaschutzzone 2. Ordnung. Daraus ergibt sich eine Beschränkung für die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen sowie von Kaminen.

## 1.6 Allgemeine Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplanes steht in Übereinstimmung mit den gemeindlichen Entwicklungszielen, Baurecht für innerstädtischen Wohnungsbau zu schaffen und gleichzeitig Stadtreparatur an untergenutzten Flächen im Kernstadtbereich zu betreiben.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne „...aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung...“ einer Kommune erforderlich ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Borntalbogen – Teilgebiet 3“ dient der städtebaulichen Ordnung des Gebietes. Mit der Aufstellung werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Herstellung von Baurecht für Wohnungsbau
- Herstellung von Baurecht für eine Parkieranlage
- Sicherung der Erschließung
- Sicherung von Durchwegungen und eines adäquaten Freiraumanteils.

## Städtebauliches Konzept

Mit dem Entwurf des Architekturbüros Schettler aus Weimar liegt für den Vorhabensbereich „Borntalbogen“ ein gesamtheitliches, städtebauliches und architektonisches Konzept vor, dessen Erscheinungsbild im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ANV671 „Borntalbogen - Teilgebiet 3“ sowie der vorhabenbezogenen Bebauungspläne ANV665 „Borntalbogen - Teilgebiet 1“ und ANV670 „Borntalbogen - Teilgebiet 2“ umgesetzt werden soll. Bestandteil des Bebauungsplanes ist neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan ein Durchführungsvertrag, der die Umsetzung der Planung und die Übernahme der entstehenden Kosten durch den Vorhabenträger regelt.

Dem städtebaulichen Konzept für das Gesamtareal der drei vorhabenbezogenen Bebauungspläne liegen folgende Entwicklungsziele zu Grunde:

- eine der Lage angemessene städtebauliche Neuordnung des Areals,
- Entstehung von innerstädtischem, zum ganz überwiegenden Anteil genossenschaftlichem Wohnungsneubau in erheblichem Umfang
- vollwertiger, dem Umfeld adäquater Ersatz für die heute unattraktiven und flächenintensiven Garagenanlagen durch eine neue Parkieranlage
- langfristige Perspektive für die traditionellen Sportanlagen im Zusammenhang mit der Neuanlage des Kunstrasenplatzes am Standort

Die unmittelbar an die Grundstücke angrenzenden Bebauungen der Blumenstraße und des Borntalwegs sind überwiegend gründerzeitliche Geschosswohnungsbauten (Mietwohnungen) mit drei Vollgeschossen, Hochparterre und ausgebautem Mansarddach. Dominantes Gestaltungsmerkmal sind hierbei Erker mit verzierten Dachgiebeln, welche über die gesamte Gebäudehöhe verlaufen, große Eingangsbereiche und Vorgartenbereiche vor den Erdgeschossen. Städtebaulich geprägt ist das Umfeld durch klare, gründerzeitliche Quartiere.

Insgesamt wird das Quartier zwischen Blumenstraße und Borntalweg im Abschluss zu den vorhandenen, östlich gelegenen Sportanlagen städtebaulich neu geordnet. Ein städtebaulicher Missstand wird beseitigt, indem eingeschossige, fächerartig angeordnete, Garagenkomplexe rückgebaut und durch mehrgeschossige Wohnbauten ersetzt werden.

Es wird nach Realisierung der Vorhaben aller drei Teilgebiete ein neuer Wohnstandort mit ca. 170 Wohnungen entstehen. Die vorhandene gründerzeitliche Quartiersstruktur, die an der Ecke Blumenstraße / Borntalweg erkennbar ist, wird aufgegriffen und neu interpretiert. Es wird eine städtebauliche Struktur vorgeschlagen, die aus kleinen und größeren Mehrfamilienhäusern besteht, welche die Figur des Bogens, der an dieser Stelle stadträumlich ablesbar ist, nachzeichnet. Ziel ist es, am Standort bezahlbare Wohnungen für Familien und barrierefreie Kleinwohnungen anzubieten. Die Stellplätze für die neu entstehenden Wohnungen befinden sich in Tiefgaragen unter den Wohngebäuden. Über das Gesamtareal wird ein Stellplatzschlüssel von mind. 1,0 eingehalten.

Teilgebiet	Wohnungen geplant	Stellplätze geplant	Stellplatzschlüssel
1 (ANV665)	33	33	1,0
2 (ANV670)	68	70	1,03
3 (ANV671)	68	74	1,09
Gesamt	169	177	1,05

Darüber hinaus werden für die derzeit im Gebiet vorhandenen und tatsächlich als Stellplatz genutzten Mietgaragen 177 Ersatzstellplätze in der Quartiersgarage im ANV665 – Teilgebiet 1 geschaffen.

### Beschreibung des Vorhabens

Vom Borntalweg kommend definieren zwei Torhäuser den Eingang zum Anger als zentraler, gemeinsam genutzter Quartiershof. Im rechten Torhaus (Torhaus 2) sind ca. 13 Zwei- bis Vierraum - Mietwohnungen und ein darunter liegendes Kellergeschoss untergebracht. Im Bereich des darauf folgenden Angers befinden sich auf der rechten Seite vier Gartenhäuser mit insgesamt ca. 20 Zwei- bis Vierraum - Mietwohnungen. Der Anger selbst bildet als den Fußgängern vorbehaltener Freiraum mit einer hohen Aufenthaltsqualität den zentralen Bereich des Gesamtareals.

Die unter den Gartenhäusern angeordnete Parkebene bildet eine durchgehende Sockelzone, die wie auch bei beiden Torhäusern mit einem roten Klinkerwerkstoff bekleidet ist. Innerhalb dieser Sockelzone sind auf der West- und auf der Ostseite ebenfalls die erforderlichen Öffnungen zur natürlichen Querlüftung der Parkebene angeordnet.

Die Zufahrt zu dieser Parkebene befindet sich innerhalb der westlichen Giebelseite vom Torhaus 2. Die Ausfahrt erfolgt in Richtung Norden über die Parkebene unterhalb des unmittelbar angrenzenden Wohngebäudes an der Blumenstraße.

Der zweite Rettungsweg erfolgt bei dem Torhaus vom Borntalweg sowie der Zufahrt zum Anger aus. Bei den Gartenhäusern erfolgt das Anleitern durch die Feuerwehr vom Anger aus.

In dem 4- bis 5-geschossigen Wohngebäude an der Blumenstraße entstehen ca. 35 Zwei- bis Vierraum - Mietwohnungen, die über je einen Aufzug in den 3 Treppenhäusern barrierefrei zu erreichen sind. Jede Wohnung verfügt über einen nach Süden bzw. Westen orientierten Freisitz. In der Achse des Angers bildet ein großzügiger Tordurchgang den Eingang zwischen Blumenstraße und Anger.

Die Wohnungen im Hochparterre und im 1. bis 3. Obergeschoss werden als Dreispänner angeordnet. Dabei ist der zweite Rettungsweg aus den beiden äußeren Wohnungen von der Blumenstraße aus durch Anleiterbarkeit durch die Feuerwehr gegeben. Aus den mittleren Wohnungen ist der zweite Rettungsweg durch Anleiterbarkeit durch die Feuerwehr von der Südseite des Gebäudes aus gegeben. Das fünfte Geschoss wird als Zweispänner ausgeführt. Beide Wohnungen können dort von der Blumenstraße aus durch die Feuerwehr angeleitet werden.

Das Untergeschoss ist in eine östliche und eine westliche Parkebene unterteilt: Die Zufahrt zur Parkebene im östlichen Gebäudeflügel erfolgt aus der Parkebene unterhalb der Gartenhäuser. Die Zufahrt zur Parkebene im westlichen Gebäudeflügel erfolgt aus der Parkebene unterhalb der Bogenbebauung (vgl. Vorhabenbeschreibung ANV 670, Teilgebiet 2). Die beiden Ausfahrten aus den Parkebenen erfolgen in Richtung Norden auf die Blumenstraße, einmal innerhalb des östlichen sowie einmal innerhalb des westlichen Gebäudeflügels.

Der Sockelbereich des Wohngebäudes ist umlaufend mit einem roten Klinkerwerkstoff bekleidet. Auf der Nordseite sind innerhalb dieser Sockelzone ebenfalls die erforderlichen Öffnungen zur natürlichen Querlüftung der Parkebene angeordnet, auf der Südseite erfolgt die Querlüftung über bodengleiche Luftschächte.

Die Nordfassade (Ansicht von der Blumenstraße) ist durch den Wechsel von geputzten Fassadenflächen und Flächen in rotem Klinkerwerkstoff gegliedert. Die Eingänge zu den Treppenhäusern befinden sich in den herausgesteckten, eingeschossigen Vorbauten. Die Südseite des Gebäudes wird durch Loggien und Balkone gegliedert.

Alle Gebäude sind in einem sandgrauen Farbton (S 2005-y nach der Codierung des NCS-Farbsystems) verputzt und in Teilen (wie beschrieben) durch naturrote Klinkerflächen akzentuiert. Die Putzflächen werden durch unterschiedliche Putzstrukturen gegliedert.

Die Gestaltungsmerkmale der am Borntalweg bzw. der Blumenstraße liegenden Siedlungsbauten aus den 1920er Jahren werden in maßvollem Umfang aufgegriffen und neu interpretiert. Die Gestaltung der Wohngebäude im Teilgebiet 3 (ANV 671) ist auf die Gestaltung der Wohngebäude in den Teilgebieten 1 und 2 (ANV665 und ANV670) abgestimmt.

## **1.7 Planungsalternativen**

Die Planung geht auf den Antrag eines Vorhabenträgers nach § 12 Abs. 1 BauGB für ein konkretes Vorhaben auf einem konkreten Grundstück zurück. Im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens hat die Landeshauptstadt geprüft, ob das Vorhaben den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

Die Realisierung von Wohnraum in Form von Geschosswohnungsbauten (Mietwohnungen) ist nach der städtebaulichen Konzeption der Stadt an diesem Standort sinnvoll, da damit eine mindergenutzte Fläche innerstädtisch nachgenutzt wird.

Bei Nichtvollzug der Planung würden der städtebauliche Missstand der „Garagensiedlung“ und die fehlende Fassung des städtebaulichen Raumes am Borntalweg bzw. der Blumenstraße bleiben. Zudem besteht ein Bedarf an Mietwohnungen im innerstädtischen Bereich der Stadt Erfurt, der hier im gewachsenen urbanen Umfeld gut realisierbar ist. Die Frage nach einer Planungsalternative stellt sich somit nicht.

## 2. Begründung der Festsetzungen

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

Textliche Festsetzung Nr. 0

Mit der Festsetzung Nr. 0 sind im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Der Vorhabenträger plant konkret die Realisierung je eines vier- bis fünfgeschossigen Mehrfamilienhauses am Borntalweg und an der Blumenstraße sowie von vier drei- bis viergeschossigen Einzelhäusern im Quartiersinneren. Auf der Planzeichnung ist als Art der baulichen Nutzung deshalb ein Allgemeines Wohngebiet unter Bezugnahme auf den § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt.

Die hohen Anforderungen, die das BVerwG an die Konkretisierung des Vorhabens im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt<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.

Die Änderung der Zulässigkeitstatbestände kann durch Änderung des Durchführungsvertrages erfolgen, der des Beschlusses des Stadtrates bedarf.

Nachbarn haben alle Vorhaben hinzunehmen, die den allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.<sup>2</sup>

### 2.2 Art der baulichen Nutzung

#### 2.2.1. Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung 1.1: Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Art der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung eines Baugebietes bestimmt.

Der Vorhabenträger plant konkret die Realisierung je eines vier- bis fünfgeschossigen Mehrfamilienhauses am Borntalweg (Torhaus 2) und an der Blumenstraße (Blockrandbebauung Blumenstraße) sowie von vier drei- bis viergeschossigen Einzelhäusern im Quartiersinneren (Gartenhäuser). Auf der Planzeichnung ist als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Plangebiet ist umgeben von Wohngebäuden sowie Sportanlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan soll gesichert werden, dass in diesem Bereich des Stadtgebietes in Ergänzung der bereits vorhandenen städtebauli-

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

<sup>2</sup> BauGBÄndG 2007 Mustererlass, Nr. 2.3.3.3.

chen Quartiersstruktur Wohngebäude sowie die Quartiersgarage als Ersatz für die bestehenden Garagenkomplexe entstehen.

Die nach § 4 Abs.3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen müssen aus städtebaulich-räumlichen, gestalterischen und funktionalen Gründen ausgeschlossen werden, um dem Charakter des umgebenden Wohngebiets zu entsprechen.

Auszüge aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der aktuellen Fassung sind in der Form der Ansichten der jeweiligen Fassaden auf der Planzeichnung übernommen worden. Die zu realisierende Art der Wohngebäude wird verbindlich im Durchführungsvertrag geregelt.

## 2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl sowie der zwingend zu realisierenden Anzahl an Vollgeschossen für die Wohnbebauung bestimmt.

### 2.3.1. Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2.1: maximal zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl

Da die zu realisierenden Wohnbauten im Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans definiert und mit dem Durchführungsvertrag verbindlich vereinbart wird, wurden die Baufelder jeweils stringent festgesetzt. Entsprechend wurde die maximal zulässige Hauptgebäudegrundfläche zeichnerisch durch Baulinien bzw. Baugrenzen festgesetzt.

Die Festsetzung der Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4 ermöglicht die Umsetzung des geplanten Vorhabens im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes. Die Grundflächenzahl wird mit den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen in der Realisierung des Vorhabens tatsächlich deutlich unterschritten (GRZ ca. 0,3). Die nach §19 Abs.4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wird durch den vorliegenden städtebaulichen Entwurf ebenfalls eingehalten. Diese relativ lockere Baustruktur resultiert aus dem Zuschnitt der einzelnen Teilgebiete des Gesamtkonzeptes: im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ANV665 „Borntalbogen - Teilgebiet 1“ wird die Obergrenze der Grundflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO auf Grund der Einordnung der Quartiersgarage als Ersatz für die notwendigen Abrisse der Garagen im Bereich des Gesamtvorhabens (ANV670 „Borntalbogen - Teilgebiet 2“ und ANV671 „Borntalbogen - Teilgebiet 3“) überschritten – im Gesamtvorhaben (ANV665 „Borntalbogen - Teilgebiet 1“, ANV670 „Borntalbogen - Teilgebiet 2“ und ANV671 „Borntalbogen - Teilgebiet 3“) wird mit den durch Baulinien und Baugrenzen definierten zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen für die Wohnnutzung mit der vorgesehenen Bebauungsdichte eine Grundflächenzahl von unter 0,4 erreicht, durch die Grundflächen von Garagen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wird die Grundflächenzahl von 0,6 eingehalten.

Mit der geplanten Bebauung wird eine Geschossflächenzahl von 1,2 erreicht. Die Obergrenze der Geschossflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO wird somit eingehalten.

### 2.3.2. Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2.2: Zahl der Vollgeschosse, zwingend

Die Festsetzung dient der Wahrung der Maßstäblichkeit der geplanten Wohnbebauung gegenüber der vorhandenen Bebauung. Die Gebäudehöhe für die Blockrandbebauungen am Borntalweg und an der Blumenstraße lehnt sich an die Höhe der gegenüberliegenden gründerzeitlichen Bebauungen (3-geschossig mit Mansard- bzw. Satteldach) an. Die straßenbegleitende, zwischen 4- und 5-geschossige Bebauung dient der innerstädtischen räumlichen Fassung des Straßenräume im direkten Anschluss an die vorhandenen Bebauungen. Im Quartiersinneren bilden die 3- bis 4-geschossigen Wohngebäude den räumlichen Abschluss des Angers, bleiben dabei aber in ihrer Geschossigkeit bewusst unter den Gebäudehöhen der Randbebauungen.

Die Festsetzung, dass Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen sind ist erforderlich, da die Garagengeschosse teilweise aus dem Gelände ragen.

## 2.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

### 2.4.1. Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlichen Festsetzungen Nr. 3.1 und 3.2:

Für die Blockrandbebauung an der Blumenstraße wird die Bauweise als abweichende Bauweise (a1) festgesetzt: das Wohngebäude wird einseitig ohne seitlichen Grenzabstand direkt an die vorhandene Bebauung angeschlossen. Damit und mit der Aufhebung der Längenbeschränkung der Gebäude nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO ist die Ausbildung eines langgezogenen Komplexes in Anlehnung an die vorhandenen, geschlossenen Bebauungsstrukturen der Andreasvorstadt in der unmittelbaren Umgebung möglich.

Für die Blockrandbebauung am Borntalweg (Torhaus 2) wird die Bauweise als abweichende Bauweise (a2) festgesetzt: das Wohngebäude wird einseitig ohne seitlichen Grenzabstand direkt an die vorhandene Bebauung angeschlossen. Damit ist die Fortführung der vorhandenen, geschlossenen Bebauungsstrukturen der Andreasvorstadt in der unmittelbaren Umgebung möglich.

### 2.4.2. Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlichen Festsetzungen Nr. 3.3 bis 3.7:

Mit der Festsetzung der nördlichen und westlichen Baulinie an der Blumenstraße (WA1 Blockrandbebauung Blumenstraße) soll entsprechend des städtebaulichen Konzepts der vorhandene öffentliche Straßenraum gefasst werden. Die Zulässigkeit des Überschreitens der Baulinie für Eingangsbauten ermöglicht die aus dem Gebäude herausgesteckten eingeschossigen Vorbauten im Bereich der drei Treppenaufgänge, die die Eingänge definieren und das lange Gebäude analog der Plastizität der vorhandenen Bebauungen auflockern. An der westlichen Baulinie wird die erforderliche Abstandfläche geringfügig überschritten (bei einer geplanten Gebäudehöhe von ca. 16,60 m um ca. 0,70 cm). Das Gebäude soll hier - mit Ausnahme der erforderliche Feuerwehrezufahrt - die gesamte Straßenfront einnehmen, um zum Einen die vorhandene geschlossene Blockrandbebauung weiterzuführen und damit den neuen Stadteingang von Nordwesten klar zu definieren, zum Anderen dient die vorgezogene Bebauung der dahinter anschließenden Bebauung im Innenbereich (Bogenbebauung) als Lärmschutz sowie als Sichtschutz für die westlichen, privaten Freiflächen. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse kann ausgeschlossen werden, da westlich der geplanten Bebauung nicht überbaubare Außenbereichsflächen anschließen und eine ausreichende Besonnung und Belichtung damit gewährleistet ist.

Mit der Festsetzung der westlichen Baulinien der inneren Bebauung zum Anger (WA2 Gartenhäuser) soll entsprechend des städtebaulichen Konzepts der geplante Angerbereich als zentraler Aufenthaltsbereich des Gesamtareals gefasst werden. Die Zulässigkeit der Überschreitung der Baulinien durch Balkone ermöglicht die Umsetzung des Architektorentwurfes mit diesem in allen drei Teilgebieten wiederkehrenden Motiv.

Mit der Festsetzung der südlichen Baulinie am Borntalweg (WA3 Torhaus 2) soll entsprechend des städtebaulichen Konzepts ebenfalls der vorhandene öffentliche Straßenraum gefasst werden. Die Zulässigkeit des Zurückbleibens von der Baulinie am Borntalweg für das oberste Vollgeschoss ermöglicht – in Anlehnung an die an der gegenüberliegenden Bebauung vorhandenen Mansarddächer - die Umsetzung des Architektorentwurfes mit dem zurücktretenden Staffelgeschoss. Die Zulässigkeit der Überschreitung der Baulinie durch Balkone ermöglicht die Umsetzung des Architektorentwurfes mit diesem in allen drei Teilgebieten wiederkehrenden Motiv.

Westlich wird das Wohngebäude ebenfalls durch eine Baulinie definiert. Hierdurch wird das städtebauliche Gesamtkonzept ermöglicht, welches zwei gleich dimensionierte Zwischenräume von ca. 15 m Breite zwischen der Bebauung am Borntalweg vorsieht (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan).

Die Zulässigkeit des Überschreitens von Baugrenzen durch Balkone im WA1 und WA2 ist ebenfalls für die Umsetzung der geplanten Architektur erforderlich.

## **2.5 Straßenverkehrsflächen**

### **2.5.1. Zeichnerische Festsetzung:**

Im Bereich des Borntalweges wird in Abstimmung mit dem Vorhabenträger eine Teilfläche als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, um die aus der vorhandenen Bebauung resultierende Flucht zwischen privaten Vorgärten und dem öffentlichen Fußweg in einer Linie direkt fortführen zu können.

## **2.6 Flächen für Stellplätze und Garagen**

### **2.6.1. Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung 4.1:**

Mit dieser Festsetzung wird die Lage und Kubatur der Garagengeschosse sowie deren Ein- und Ausfahrten entsprechend der Vorhabenplanung definiert. Gleichzeitig wird die Anlage weiterer Stellplätze oder Garagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche versagt und somit eine weitere Versiegelung vermieden.

## **2.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

### **2.7.1. Zeichnerische Festsetzung:**

Mit der Festsetzung des Leitungsrechtes für Fernwärmeleitung zu Gunsten des Leitungsträgers werden die entsprechenden Freihaltetrassen und –flächen für den geplanten Bau einer Fernwärmeleitung gesichert.

### 2.7.2. Zeichnerische Festsetzung:

Mit der Festsetzung des Geh- und Fahrrechtes (Fahrrecht ausschließlich für Radfahrer) zu Gunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit wird die öffentliche Durchwegung des geplanten Gebietes im Bereich des Angers in der Achse Adam-Ries-Straße / Veilchenstraße als wichtige Wegebeziehung für Fußgänger und Radfahrer gesichert.

Die Festsetzung des Fahrrechtes zu Gunsten der Versorgungsträger sowie des Leitungsrechtes zu Gunsten der Leitungsträger sichert die Befahrbarkeit des Angers für Versorgungsfahrzeuge (einschließlich Rettungsfahrzeugen und Feuerwehr) sowie die Realisierbarkeit erschließungstechnischer Maßnahmen mit Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen Borntalweg und Blumenstraße.

## 2.8 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

### 2.8.1. Textliche Festsetzung 5.1:

Das Plangebiet befindet sich in der Klimaschutzzone 2. Ordnung der Stadt Erfurt. Hier sind Staub- und NO<sub>2</sub>-Einträge in die Frischluft auf nicht vermeidbare Emissionen zu beschränken. Deshalb sind die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen sowie das Betreiben von Kaminen unzulässig.

## 2.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

### 2.9.1. Textliche Festsetzung 6.1 bis 6.5:

Die Festsetzungen dienen der Minderung der Immissionsanteile der Garagengeschosse des WA1 und WA2 sowie der Begrenzung der Öffnungen zur Be- und Entlüftung der Garagengeschosse und somit zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Lärmimmissionen.

### 2.9.2. Textliche Festsetzung 6.6 bis 6.9:

Die Festsetzungen dienen dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Lärmimmissionen des Straßenverkehrs bzw. durch Parkierungsvorgänge.

## 2.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Aus ökologischen und städtebaulich-gestalterischen Gründen wurden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (vgl. Grünordnungsplan).

### 2.10.1. Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlichen Festsetzungen 7.1 bis 7.3:

Mit diesen Festsetzungen soll durch Strauch-, Stauden- und Baumbepflanzungen die ökologisch hochwertige Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Rückführung des Oberflächenwassers in den Boden, die Schaffung von Lebensräumen und eine Verbesserung des Mikroklima unterstützt werden. Die Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen 1. bzw. 2. Ordnung als Hochstamm ergibt sich aus der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt.

### 2.10.2. Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung 7.4:

Das Plangebiet befindet sich in der Klimaschutzzone 2. Ordnung der Stadt Erfurt. Die Festsetzung zur Dachbegrünung dient der Schaffung von Lebensräumen sowie der Verbesserung des Mikroklimas durch die Rückhaltung des Regenwassers, die Photosynthese der Pflanzen und die Verminderung der Aufheizung der Dachflächen.

## **2.11 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### 2.11.1. Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung 8.1:

Diese Festsetzung dient der Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes und damit der Bewahrung wertvoller Lebensräume. Im Falle des Abgangs oder der notwendigen Fällung von einzelnen Gehölzen wird damit zugleich die Kompensation des Eingriffes sichergestellt. Durch die darüber hinaus gehend festgesetzte gärtnerische Gestaltung kann das Wohnumfeld zusätzlich aufgewertet werden.

## **2.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Gestaltungsvorschriften**

Die im nachfolgenden begründeten Festsetzungen sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die ausschließlich Anforderungen an die Gestaltung formulieren.

### 2.12.1. Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 9.1:

Diese Festsetzung zielt auf die Sicherung der Ausführung des Vorhabens entsprechend der Darstellungen der Fassadenabwicklungen des auf der Planzeichnung unter Festsetzungen A2 dargestellten Vorhabenplans ab. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist ebenfalls Anlage des Durchführungsvertrages, so dass die Umsetzung der Festsetzung konkretisiert und rechtlich fixiert ist.

### 2.12.2 Textliche Festsetzung Nr. 9.2

Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Mit den Vorgaben zur Fassadengestaltung werden die Gestaltungsmerkmale der gegenüber liegenden Siedlungsbauten aus den 1920er Jahren in maßvollem Umfang aufgegriffen und neu interpretiert.

Gegenüber den recht farbigen Bestandsfassaden auf der gegenüberliegenden Straßenseite lässt die Festsetzung weniger und zurückhaltender Farbtöne sowie die vorgesehene Gliederung der Fassaden durch unterschiedliche Putzstrukturen die Baukörper der Wohngebäude im Gesamtbereich des städtebaulichen Entwurfes als geschlossenes Ensemble wirken. Akzente werden durch den Klinker gesetzt. Die Verwendung dieses robusten Materials an stark beanspruchten Bereichen (z.B. Sockel, Eingangstreppe), welches an den umliegenden Bestandsgebäuden Verwendung fand, dient der Verankerung der neuen Bebauung mit dem Bestand.

### 2.12.3 Textliche Festsetzung Nr. 9.3

Die Festsetzung von Flachdächern ermöglicht die Ausbildung von Gründächern und damit neben den klimatischen Vorteilen auch die Erzielung eines hohen Wohnwertes durch die Anlage von Dachterrassen.

### 2.12.4 Textliche Festsetzung Nr. 10.1

Mit diesen Festsetzungen soll vermieden werden, dass durch überdimensionierte Werbungen das Ortsbild negativ gestaltet wird. Eventuell erforderliche Werbeanlagen sollen so dem Charakter des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet entsprechen.

### 2.12.5 Textliche Festsetzung Nr. 11.1

Diese Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen. Damit soll gesichert werden, dass das Stadtbild nicht negativ beeinträchtigt wird und der unmittelbare Nachbar keine Beeinträchtigung erdulden muss.

### 2.12.6 Textliche Festsetzung Nr. 12.1

Mit dieser Festsetzung soll am Borntalweg und an der Blumenstraße ein homogenes Erscheinungsbild im öffentlichen Straßenraum gesichert werden. Die Zulässigkeit von offenen Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen ermöglicht eine Abgrenzung entsprechend den Erfordernissen der benachbarten Nutzungen (z.B. Sportplatz).

## 2.13 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Stellplätze und Garagen

### 2.13.1 Textliche Festsetzung Nr. 13.1

Die festgesetzte maximale Anzahl von 74 Stellplätzen entspricht den Anforderungen des Vorhabens (geplant: ca. 68 Wohnungen) und sichert gleichzeitig die Begrenzung von durch Parkierungsvorgänge verursachten Lärmemissionen. Die Bedarfsermittlung für die Anzahl an Stellplätzen entspricht den Erfahrungen des vor Ort ansässigen Vorhabenträgers. Die Reduzierung des Stellplatzschlüssels für kleine Wohnungen ist in den zu erwartenden geringen Haushaltsgrößen (1-2 Personenhaushalte) begründet. Sie erfolgt darüber hinaus auf Grund der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie der integrierten Lage des Vorhabens in Randlage zur Innenstadt. Wichtige soziale Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind im direkten Umfeld vorhanden.

## 2.14 Hinweise zum Planvollzug

### Archäologie

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabens betrifft ein archäologisches Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten Siedlungs- und Grabbefunde zerstört werden. Die Erarbeitung einer denkmalpflegerischen Zielstellung und ggfs. eine archäologische Voruntersuchung bzw. Prospektion sind regelmäßig Grundbedingung für die Genehmigungsfähigkeit des Einzelvorhabens im Hinblick auf die Anforderungen der Archäologie bei bekannten Baudenkmalen.

### Fernwärmeversorgung

Bei dem B-Plangebiet handelt es sich um ein mögliches Fernwärmeverdichtungsgebiet außerhalb der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt. Im Hinblick auf die langfristig ausgelegte Netzausbaukonzeption zur wirtschaftlichen Versorgung sollten die Grundsätze der Fernwärmesatzung zu Grunde gelegt werden.

### Altlasten

Das ehemalige Grundstück Borntalweg 58 (Autowaschanlage und Werkstatt) ist im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) unter der Kennziffer 09473 erfasst. Bei einer Neubauung des Grundstückes sind die Erdaushubarbeiten unter ingenieurtechnischer Begleitung (bodenschutz- und abfallrechtliche Bauüberwachung mit erforderlicher Fachkenntnis beim Umgang mit kontaminierten Materialien) durchzuführen.

### Artenschutz

Notwendige Fällungen sind außerhalb der Brut- und Vegetationszeiten vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Vor Fällungen ist eine Baumkontrolle auf Höhlen/Nester durchzuführen. Die Maßnahmen sind entsprechend der Spezifizierungen des faunistischen Gutachtens durchzuführen.

Mit folgenden artenschutzrechtlichen Anforderungen ist zu rechnen:

1. An den baulichen Anlagen sind zwei Ersatzquartiere für spaltenbewohnende Fledermausarten im Traufbereich der Gebäude zu errichten.
2. An den vorhandenen Gehölzbeständen (M5) sind 3 Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter vorzusehen. Lage und Ausrichtung der Flachkästen hat entsprechend dem faunistischen Gutachten zu erfolgen.
3. Sofern die noch durchzuführenden Untersuchungen das Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse bestätigen sollten, ist das Abfangen der örtlichen Zauneidechsenpopulation mittels Fangzaun/Fangeimern und die Umsetzung der Tiere in andere geeignete Lebensräume innerhalb des Stadtgebietes erforderlich.
4. Für die Außenbeleuchtung sind nur NA-Lampen, LED-Leuchten oder gleichwertige Lichtquellen, die den Falleneffekt für Nachtinsekten minimieren, zulässig.

Einsichtnahmemöglichkeiten von Vorschriften

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

### **3. Folgekosten für die Gemeinde - städtebauliche Kennziffern**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen. Die Planungs- und Erschließungskosten trägt der Vorhabenträger.

#### **Flächenbilanz**

Größe des Plangebiets	6.971 m <sup>2</sup>
Fläche für Allgemeine Wohngebiete	6.945 m <sup>2</sup>
davon:	
- Grundfläche Wohngebäude	1.938m <sup>2</sup>
- Fläche für Garagen (Garagengeschoss)	1.420m <sup>2</sup>
- sonstige nicht überbaubare Grundstücksfläche	3.587 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche	26 m <sup>2</sup>

### **4. Anlagen**