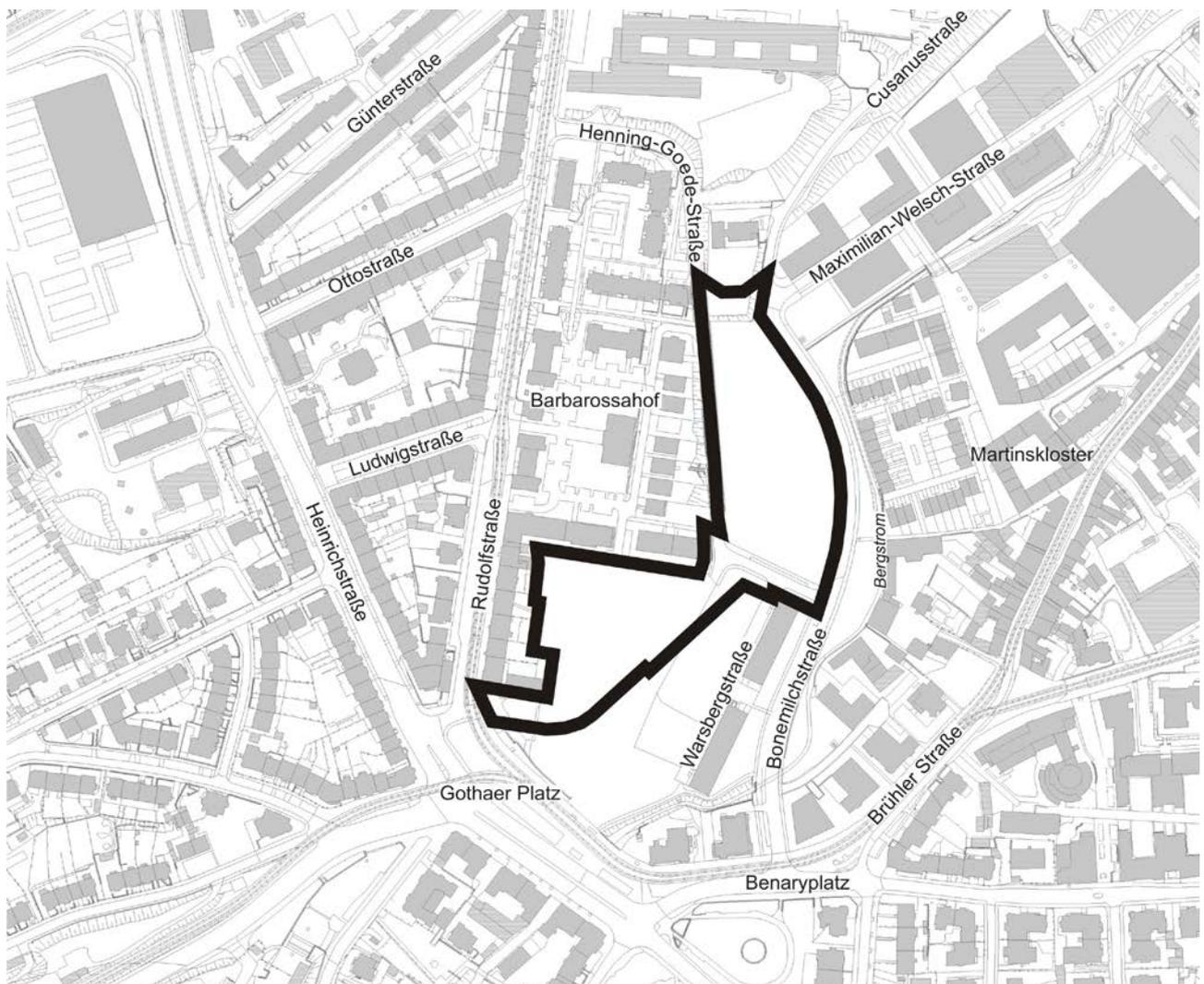


# Bebauungsplan BRV493 "Brühl-Süd, Teil A"

Entwurf

Begründung



Impressum



Datum  
11.05.2017

## ***Inhaltsverzeichnis***

1.	Allgemeine Begründung .....	3
1.1	Planerfordernis .....	3
1.2	Verfahrensablauf .....	3
1.3	Geltungsbereich .....	5
1.4	Übergeordnete Planungen .....	6
1.5	Bestandsdarstellung .....	7
1.6	Planungsziele .....	12
1.7	Planungsalternativen/Planungswettbewerb .....	15
2.	Begründung der Festsetzungen .....	16
2.1	Art der baulichen Nutzung .....	16
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	17
2.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise .....	20
2.4	Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Einfahrten .....	21
2.5	Erschließung .....	22
2.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft .....	23
2.7	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe .....	23
2.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	24
2.10	Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft .....	26
2.11	Gestaltungsvorschriften .....	26
2.12	Hinweise zum Planvollzug .....	28
3.	Flächenbilanz .....	30
4.	Kosten für die Gemeinde .....	30

## **Anlagen**

Anlage 1 – Grünordnungsplan – Entwurf, Stand 11.05.2017

Anlage 2 – Schallimmissionsprognose vom 26.03.2017

Anlage 3 – Faunistische Erfassung – Zauneidechse vom September 2015

Anlage 4 – Verkehrsgutachten vom 16.02.2015 mit Nachtrag vom 11.01.2016

Anlage 5 – Stellungnahme zum Lokalklima vom Dezember 2014 mit Nachtrag vom März 2016

Anlage 6 – Luftschadstoffgutachten vom März 2016

## **1. Allgemeine Begründung**

### **1.1 Planerfordernis**

Für den Bereich zwischen Gothaer Platz und Maximilian-Welsch-Straße soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan BRV 493 „Brühl-Süd, Teil A“ aufgestellt werden. Es handelt sich um einen Bebauungsplan, der der Wiedernutzbarmachung von innerstädtischen Bauflächen - hier einer ehem. gewerblich genutzten Fläche - dient. Das Plangebiet befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet BRV468 "Brühl". Die Revitalisierung des Areals dient der Beseitigung städtebaulicher Missstände und der Schaffung funktional nachhaltiger Baustrukturen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Wiedernutzbarmachung der Brachfläche für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen und die Sanierungsziele gebietsbezogen konkretisiert werden. Dies erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

### **1.2 Verfahrensablauf**

#### **1.2.1 Planungsstand/gewähltes Verfahren**

Am 15.11.2000 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan BRV493 "Brühl-Süd" mit der Zielsetzung einer vorrangig gewerblich orientierten Nutzung durch den Stadtrat gefasst (Beschluss Nr. 227/2000). Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung fand vom 11.12.2000 bis 12.01.2001 statt. Ein Teilbereich des Bebauungsplanes wurde als Bebauungsplan BRV 549 "Brühl Benaryplatz" mit geänderter Zielstellung weitergeführt und am 09.06.2006 mit Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Im Jahr 2012 wurde für den anderen Teilbereich ein städtebauliches Gutachterverfahren durchgeführt. Als wesentliche Nutzungsabsichten wurden die Entwicklung von Wohnbauflächen, eines Hotelstandortes, einer Einzelhandelseinrichtung sowie der Erhalt der vorhandenen 8-geschossigen Bürogebäude definiert.

Im Jahr 2013 erfolgte auf der Grundlage des Siegerentwurfs, der aus dem Gutachterverfahren hervorgegangen ist, die Änderung des Aufstellungsbeschlusses zum BRV493 "Brühl-Süd" mit dem geänderten Geltungsbereich (Beschluss Nr. 0843/13). Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung zum erneuten Vorentwurf wurde vom 28.10.2013 bis 29.11.2013 durchgeführt.

Da die Entwicklung der Wohnbauflächen auf Grund der aktuellen Wohnraumnachfrage zeitlich eine wesentlich höhere Dynamik zeigt und eine mögliche Ansiedelung sowohl eines Hotels als auch eines Parkhauses zwingend im Kontext mit einem möglichen, bisher nicht bekannten Betreiber erfolgen muss, soll das Bebauungsplanverfahren mit dem Entwurf zum BRV493 "Brühl-Süd" in zwei Teilflächen: Teil A und Teil B gegliedert und zeitlich voneinander getrennt bearbeitet werden. Neben den Wohnbauflächen umfasst der Teil A den erforderlichen Lückenschluss der verkehrlichen Erschließung von der Warsbergstraße zur Rudolfstraße.

Die Größe des Plangebietes BRV493 umfasste insgesamt 33.960 m<sup>2</sup>, davon der Geltungsbereich BRV493 - Teil A = 19.131 m<sup>2</sup> und der Geltungsbereich BRV 493 - Teil B = 14.829 m<sup>2</sup>.

Die nunmehr beabsichtigte Planung bezieht sich auf den Teil A. Der Teil B wird planungsrechtlich gesondert fortgeführt. Für die Prüfung der Verfahrensauswahl ist jedoch der Geltungsbereich des Bebauungsplans BRV493 "Brühl-Süd" insgesamt heranzuziehen.

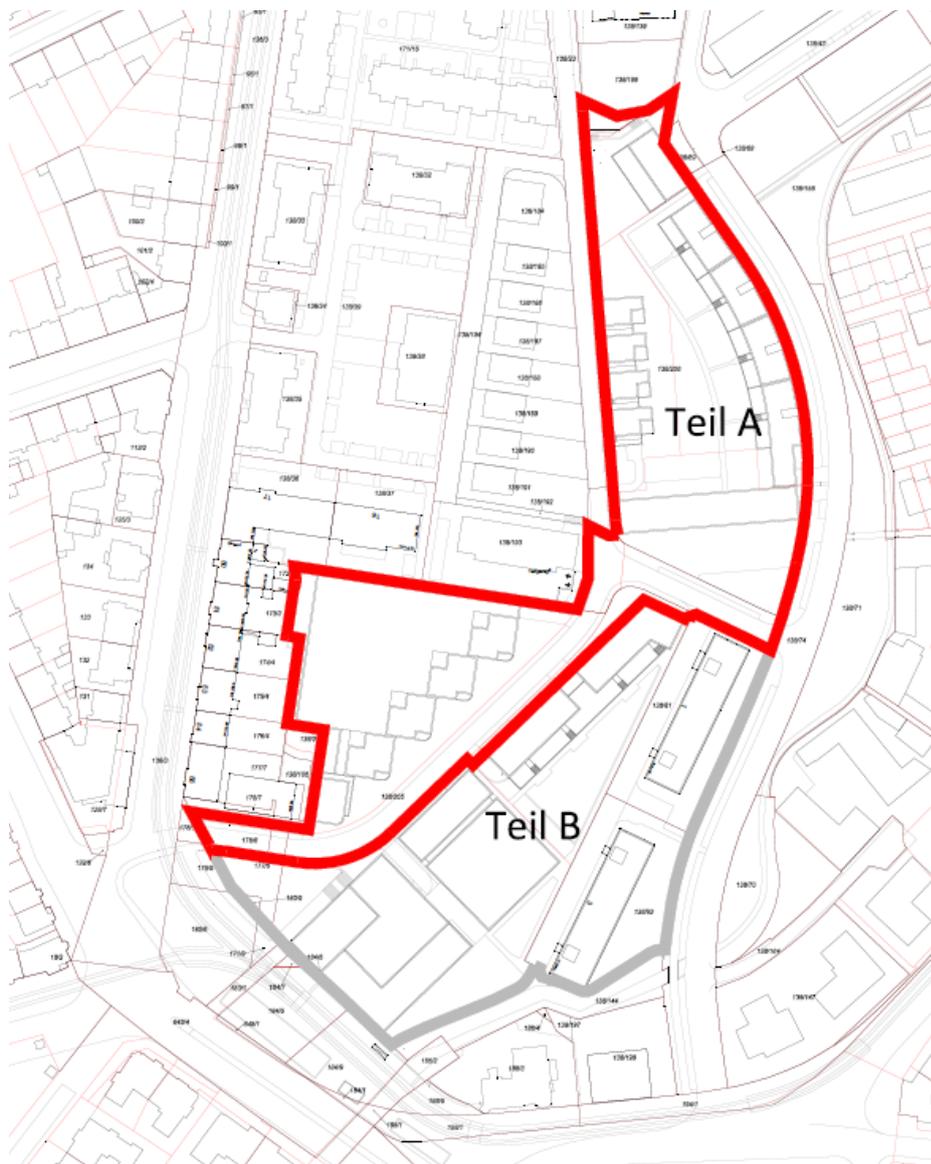


Abb.1: Teilbereiche des Geltungsbereiches BRV493 "Brühl-Süd"

Das Bebauungsplanverfahren BRV493 "Brühl-Süd, Teil A" wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Die rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen sind gegeben:

1. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer Fläche und der Nachverdichtung. Mit der Planung soll die Revitalisierung einer brachgefallenen innerstädtischen Fläche durch städtebauliche Neuordnung und Bebauung ermöglicht werden.
2. Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO oder die Größe der festzusetzenden Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> in Summe für den Geltungsbereich BRV 493 auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes (Vorentwurf).  
BRV 493"Brühl-Süd", Teil A= 8.993 m<sup>2</sup> (einschließlich Unterbauung TG)  
BRV 493"Brühl-Süd", Teil B= 9.022 m<sup>2</sup> (einschließlich Bestandsgebäude E1, E2 und TG)  
Zulässige Gesamtgrundfläche im Bebauungsplan BRV 493 "Brühl-Süd" = **18.015 m<sup>2</sup>**

Eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich, da die Größe der zulässigen Grundflächen die Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

3. Durch den Bebauungsplan BRV493 "Brühl-Süd, Teil A" wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder dem ThürUVPG unterliegen. Somit kann ein konkretes UVP-pflichtiges Projekt mit dem Bebauungsplan nicht vorbereitet werden, da selbst die bloße abstrakte Möglichkeit, dass durch Festsetzung eines Baugebietes in einer klassischen Angebotsplanung derartige Anlagen errichtet werden könnten, nicht gegeben ist. Soweit kein konkretes UVP-pflichtiges Vorhaben mit dem Bebauungsplan vorbereitet wird, ist jedoch ein Anwendungshindernis nicht gegeben.
4. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen in dem innerstädtischen Bereich nicht.

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

1. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 kann abgesehen werden; die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde jedoch gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes BRV493 „Brühl-Süd“ und dessen Begründung vom 28.10.2013 bis 29.11.2013 durchgeführt. Der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der Auslegung Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB gegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligt.
2. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogene Daten verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen nach § 4 c BauGB wird abgesehen.
3. Auszugleichende Eingriffe von Natur und Landschaft treten per BNatSchG nach § 13 a Abs. 4 BauGB nicht ein.

### 1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes BRV493 "Brühl-Süd, Teil A" umfasst die Fläche zwischen Gothaer Platz und Maximilian-Welsch-Straße.

Das Gebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenzen des Flurstücks 138/199, die nördlichen Grenzen des Flurstücke 138/205 und 177/6 in der Flur 147 der Gemarkung Erfurt-Mitte und deren westliche Verlängerung in Richtung Rudolfstraße.
- im Westen durch die Henning-Goede-Straße, die westliche Grenze der Warsbergstraße, die westliche Grenze des Flurstücks 138/205 und die östliche Grenze der Rudolfstraße.

- im Süden und Südosten entsprechend der Planzeichnung, dabei werden die Flurstücke 179/5, 177/6 und 138/205 in der Flur 147 der Gemarkung Erfurt-Mitte teilweise in Anspruch genommen. Des Weiteren durch die südliche Grenze der Warsbergstraße.,
- im Osten durch die Bonemilchstraße.

Folgende Flurstücke umschließt der Geltungsbereich:

Gemarkung Erfurt-Mitte, Flur 147,

Flurstücke: 138/74 (TF), 138/199 (TF), 138/200, 138/205 (TF), 177/6 (TF), 178/5 (TF), 178/8 (TF) und 179/5 (TF).

Die Geltungsbereichsfläche umfasst ca. 19.131 m<sup>2</sup>.

## 1.4 Übergeordnete Planungen

### 1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß Landesentwicklungsplan 2025 (LEP) und regionaler Raumordnungsplan Mittelthüringen 2011 (RROP-MT) wurden in Bezug auf das Plangebiet folgende Ziele definiert:

- vorrangige Nutzung, Aufwertung und Nachverdichtung der vorhandenen Siedlungsstrukturen,
- Revitalisierung geeigneter Brachflächen als Beitrag zur Innenentwicklung,
- Entwicklung von integrierten, durch den ÖPNV erschlossenen Standorten.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für die ehem. gewerblich genutzte Brachfläche Brühl-Süd wird diesen Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprochen.

### 1.4.2 Flächennutzungsplan

Entsprechend dem im Amtsblatt Nr. 11 vom 27.05.2006 veröffentlichten Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt wird die Fläche des Bebauungsplanes als gemischte Bauflächen dargestellt. Aufgrund der Größe des Plangebietes und der bauplanungsrechtlichen Untersuchung im Rahmen der konkreteren Planungsstufe kann der Bebauungsplan ungeachtet der Festsetzungen eines allgemeinen Wohngebietes als aus den Festsetzungen an das Flächennutzungsplan entwickelt im Sinne § 8 Abs. 2 BauGB angesehen werden.

Der Bebauungsplan kann in gewissen Grenzen von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abweichen und zwar von der Art und Maß innerhalb der jeweiligen Darstellung als auch von der räumlichen Abgrenzung.<sup>1</sup>

Allgemein gilt der Grundsatz, dass die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen des Entwickelns konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden können. Das schließt Abweichungen von den Darstellungen nicht aus, die aber nur zulässig sind, wenn sie sich aus dem Übergang in konkrete Planstufe rechtfertigen und die Grundzüge des Flächennutzungsplanes für den engeren Bereich unberührt lassen.

---

<sup>1</sup> Ernst/Zinkhahn/Bielenberg: Kommentierung zum BauGB § 8 RN 9

Dies ist hier der Fall, da sowohl die vorhandenen achtgeschossigen Bürogebäude an der Bonemilchstraße, als auch die geplanten gewerblichen Nutzungen im Teilbereich B insgesamt dem Gebiet den Charakter eines Mischgebietes geben, obwohl im Teilbereich A bevorzugt Wohnnutzungen realisiert werden sollen.

### **1.4.3 Sanierungsgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes SA BRV468 Brühl. Damit unterliegt es dem besonderen Städtebaurecht gem. § 136 bis 191 BauGB und die Vorhaben bedürfen einer sanierungsrechtlichen Genehmigung nach §§ 144 und 145 BauGB.

Mit dem Bebauungsplan werden die Sanierungsziele gebietsbezogen konkretisiert. Die Neuordnung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht den Sanierungszielen zur Beseitigung von städtebaulichen Missständen und der Schaffung nachhaltiger Funktionsstrukturen.

## **1.5 Bestandsdarstellung**

### **1.5.1 Lage des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Altstadt im Bereich der Brühler Vorstadt zwischen der Festungsanlage Petersberg und dem Gothaer Platz.

### **1.5.2 Eigentumsverhältnisse, aktuelle Nutzung**

Bis auf die Flurstücke 138/74, 178/5, 178/8 und 179/5 befinden sich die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans in Privateigentum. Es handelt es sich hier um eine innerstädtische Brachfläche, die nach dem Abbruch der ehemals gewerblich genutzten Gebäude für das Abstellen von Fahrzeugen genutzt wird. Hochbauliche Anlagen befinden sich derzeit nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

### **1.5.3 Umweltsituation**

Grundsätzlich ist der zukünftige Wohnstandort auf einer innerstädtischen Brachfläche, welche derzeit zu großen Teilen versiegelt ist als ein wesentlicher Beitrag zur nachhaltigen, ressourcensparenden Stadtentwicklung zu betrachten.

Neben der zentralen Lage ist auch die hervorragende ÖPNV-Anbindung am Gothaer Platz ein weiterer Vorteil für einen nachhaltigen Wohnstandort.

#### **1.5.3.1 Lärm**

Das Plangebiet liegt im An- und Abflugsektor des Flughafens Erfurt-Weimar. Beeinträchtigungen durch den Fluglärm sind möglich. Durch die Beeinträchtigung des Straßenverkehrslärms werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für ein allgemeines Wohngebiet von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) überschritten. Im Zuge der Bebauungsplanung wurde eine Schallimmissionsprognose erarbeitet (Anlage 2), die zum einen den Teil A des BRV 493 "Brühl-Süd" betrachtet. Gleichzeitig wird in die Bewertung die beabsich-

tigte Entwicklung des Teil B einbezogen, um zu gewährleisten, dass mit der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes nicht die weitere Entwicklung im Teil B ausgeschlossen wird.

### 1.5.3.2 Altlasten

In Vorbereitung von Abriss- und Erschließungsmaßnahmen erließ das Staatliche Umweltamt (SUA) mit Bescheid vom 24.09.1996 eine Sanierungsanordnung. Im Areal Brühl waren sowohl Boden- als auch Grundwassersanierungen notwendig.

Innerhalb des Geltungsbereiches wurden in der Vergangenheit Sanierungsmaßnahmen durchgeführt und durch das Büro ENVIRO Consult begleitet.

Auch nach der erfolgten Sanierung muss mit einer anthropogenen Beeinflussung des Grundwassers gerechnet werden, so dass bei einer bauzeitlichen Grundwasserabsenkung/Wasserhaltung die Grundwasserqualität zu prüfen ist. Ggf. können Mehraufwendungen für eine Grundwasserreinigung oder bei einer Einleitung in die Kanalisation erforderlich werden.

Folgende Plandarstellung kennzeichnet die Lage der Grundwassermessstellen:

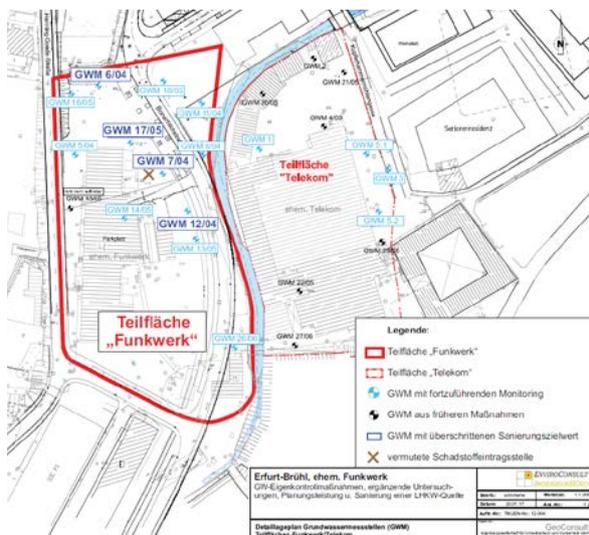


Abb.2: Übersichtsplan Grundwassermessstellen von ENVIROConsult, Stand 20.01.2017

Mit einer Überschreitung der Prüfwerte für die Nutzung Wohnen nach Bundesbodenschutzverordnung wird nicht gerechnet. Der bei Tiefbauarbeiten anfallende Bodenaushub kann nach derzeitigem Kenntnisstand entsprechend der LAGA-Richtlinien in die Zuordnungsklassen Z1 und Z2 erhalten und bei dafür zugelassenen Baumaßnahmen verwertet werden.

### 1.5.4 Landschaftspflegerische Bestandserfassung (GOP)

#### Naturraum

Naturräumlich ist das Planungsgebiet der „Großlandschaft Thüringer Becken und Randplatten“ und der Landschaft „Thüringer Becken“ zugeordnet. Die Stadt Erfurt liegt im Naturraum der „Ackerhügelländer“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in Mitten der Kernstadt des Stadtgebietes von Erfurt. Erfurt-Brühl liegt am Fuße des Petersberges und des Domberges. Das Plangebiet selbst ist relativ eben und steigt im Norden an.

## Geologie

Das Thüringer Becken ist ein ausgedehntes, flachfälliges Becken mit eingestreuten flachgerundeten Hügelpartien und weiten Muldentälern. Als morphologischer Formtyp ist ein weit gespanntes, flachfälliges Becken geben. Das Plangebiet selbst befindet sich im Teilbereich der Gera. Für den Siedlungsbereich Erfurt sind quartäre und holozäne Ablagerungen der heutigen Talböden (Aue Lehm, Sand/Kies, zum Teil organische Sedimente) charakteristisch.

## Boden

Die Umgebung des Bebauungsplangebietes ist durch die innerstädtische Lage urban geprägt. Das Gebiet selbst liegt brach und ist durch versiegelte, teilversiegelte und unversiegelte Flächen gekennzeichnet. Da die Flächen im Brühl-Süd stark anthropogen überformt sind, werden keine hochertragsfähigen Böden von der Baumaßnahme betroffen.

## Oberflächenwasser

Östlich des Geltungsbereiches liegt das den Stadtteil Brühl bestimmende Fließgewässer Bergstrom. Im Plangebiet selbst sind keine Fließgewässer bzw. stehenden Gewässer vorhanden.

## Grundwasser/Hydrologie

Der Geltungsbereich liegt in keiner Trinkwasserschutzzone.

Durch das Filtervermögen der vorhandenen Gesteins- und Deckschichten besteht entsprechend Landschaftsplan im Plangebiet keine unmittelbare Gefährdung des Grundwassers durch flächenhaft eindringende Schadstoffe.

## Klima und Luft

Die Stadt Erfurt ist im Klimabezirk „Thüringer Becken“ gelegen. Das Klima im „Thüringer Becken“ ist verhältnismäßig trocken und temperaturbegünstigt. Bei eindeutigem Sommermaximum liegt der durchschnittliche Jahresniederschlag unter 550 mm, die mittlere Jahrestemperatur bewegt sich über 8°C.

Erfurt liegt in einer nach Norden offenen Mulde im Leebereich des Thüringer Waldes. Eine erhöhte Anfälligkeit gegenüber lufthygienisch und klimatisch bedenklichen Verhältnissen besteht auf Grund der Muldenlage. Bedeutende Luftleitbahnen dürfen nicht oder nur unter Auflagen bebaut werden. Der Geltungsbereich selbst liegt in keiner regional und lokal bedeutsamen Luftleitbahn und in keiner Klimaschutzzone. Unmittelbar südlich grenzt die Klimaschutzzone 1 an.

Weiterhin wird das Gesamtgebiet Erfurt-Brühl von der regional und lokal bedeutsamen Sammel- und Ventilationsbahn Regionalwind „Geratal“ umströmt. Da am Gothaer Platz das aus Süd-West kommende Kaltluft- und Belüftungssystem endet, war im Zuge der städtebaulichen Planung ein Klimagutachten mit Betrachtung der Kaltluftströme, des Luftkomforts und der Besonnung zu erarbeiten (Anlage 5).

Im Talkessel von Erfurt sind bereits kleine Windgeschwindigkeiten für eine Mindestdurchlüftung wichtig, insbesondere im stark mit Hitzestress und Schadstoffen belasteten Innenstadtbereich. Entsprechend des Klimagutachtens von 2014 zeigen die Strömungsrechnungen nach Umsetzung des Bebauungsplanes für die autochthone Wetterlage eine vergleichsweise gute Belüftung für die Bereiche Gothaer Platz, Straße des Friedens, Benary-Platz, Brühler Straße und Bonemilchstraße, die jedoch auf Grund der Bebauung nach Norden hin stark abgeschwächt wird. Aufgrund der bereits vorhandenen Baudichte und der geplanten Bebauung der Brachfläche können sich jedoch im Plangebiet keine Luftleitbahnen ausbilden.

Auf Grundlage der Ergebnisse des Klimagutachten 2014 erfolgte die Überarbeitung der städtebaulichen Planung dahingehend, dass für eine bessere Belüftung und Besonnung u.a. der Straßenraum der neuen Warsbergstraße aufgeweitet wurde. Des Weiteren erfolgte eine Anpassung hinsichtlich der Baukörperstellung im zukünftigen Teil B und die Änderung der Wohnbebauung im Norden an der Bonemilchstraße von einer Nord-Süd-Ausrichtung in eine Ost-West-Ausrichtung.

Laut Klimagutachten zum überarbeiteten Städtebau (Ergänzung 2016) ist eine weitere Optimierung auf Grund der innerstädtischen Lage und der damit verbundenen Bebauungsdichte nicht wahrscheinlich. Anpflanzungen sollten möglichst so erfolgen, dass keine zusätzliche Verschattungen auf Wohnräume fallen können. Dazu sollten Laubbäume verwendet werden, die im Winter relativ wenig zur Verschattung von Fassaden beitragen können. Innerhalb der Straßenräume der verlängerten Warsbergstraße sollten Baumarten Verwendung finden, die einen möglichst hohen Stammraum aufweisen, um die dortige bodennahe Belüftung nicht relevant zu behindern.

Im B-Plan-Gebiet selbst wurden des Weiteren die Auswirkungen der Planung und die damit verbundenen prognostizierten Verkehrsbelastungen auf die Lufthygiene (Anlage 6) untersucht.

Die höchste lufthygienische Belastung wird am Gothaer Platz und entlang der Straße des Friedens erwartet, da dort die größten Verkehrsstärken auftreten bzw. auch schon vorhaben sind. Die zulässigen Grenzwerte werden jedoch unterschritten, so dass keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich sind.

Wie im gesamten Stadtgebiet von Erfurt gilt für den Planbereich die Fernwärmesatzung. Die Verwendung fester und flüssiger Brennstoffe ist somit ausgeschlossen.

Das Plangebiet hat insgesamt eine geringe Bedeutung für die Kalt- und Frischluftzufuhr (Luftleitbahn) im Stadtgebiet Erfurt sowie eine geringe bis allgemeine Bedeutung für das Mikroklima im Bebauungsplangebiet.

#### Flora

Die Vegetationsverhältnisse im gesamten Plangebiet sind ausschließlich anthropogen geprägt. Besonders geschützte Geotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz sind nicht vorhanden. Markant im Geltungsbereich sind die anthropogen geprägten Biotope mit dem im Gesamtkontext wertvollen Großgehölzbestand entsprechend der Baumkartierung GOP.

Unmittelbar östlich an den Geltungsbereich angrenzend ist eine Kastanienallee im Bestand vorhanden. Diese Allee ist bei den Baumaßnahmen zu schützen und vollständig zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind die zwei nördlichsten Kastanienbäume, die zur Gewährleistung der Erschließung des Baugrundstückes WA 1 gefällt werden müssen.

Für die städtebauliche sowie die Luftqualität ist der Gesamtholzbestand (Ruderalflächen und Einzelbäume) von geringer bis allgemeiner Bedeutung und mittlerer Empfindlichkeit. Zusammenfassend ist die vorhandene Vegetation hinsichtlich der heutigen potenziell natürlichen Vegetation (HPNV) als überwiegend naturfremd einzuschätzen.

## Fauna

Faunistische Kartierungen oder Untersuchungen sind nicht vorgesehen. Es liegen keine Informationen über bestimmte Arten vor.

Für den Artenschutz (insbesondere Avifauna) ist im Geltungsbereich der vorhandene Gehölzbestand von Bedeutung, die anderen Flächen sind ausschließlich anthropogen geprägt und schränken das Vorkommen einer Reihe von Tierarten sowie eine Artenvielfalt ein. Das angrenzende Fließgewässer Bergstrom mit seinen Ufergehölzen ist für die Fauna von besonderer Bedeutung. Der vorhandene Gehölzbestand eignet sich potenziell für das Habitat von Vögeln und als Leitlinie für Fledermäuse.

Im Zuge der Planungen wurde ein Gutachten zum Vorkommen von Zauneidechsen (siehe Anlage 3) erarbeitet. Dabei wurden keine Vorkommen dokumentiert.

Im Gehölzbestand sind entsprechend der Begehungen (August 2016) keine Vogelnester und keine Bruthöhlen vorgefunden worden.

### 1.5.5 Erschließung

Die Bonemilchstraße, die Henning-Goede-Straße und Warsbergstraße erschließen aktuell das Plangebiet. Entsprechend des Rahmenplanes Brühl ist vorgesehen, vom Kreuzungsbereich Warsbergstraße/Henning-Goede-Straße die bestehende Straße bis zur Rudolfstraße fortzuführen.

Auf Grundlage des Verkehrsgutachtens wurde für die neue Warsbergstraße ein Zweirichtungsverkehr als Tempo- 30- Zone vorgeschlagen. Auf Grund der ermittelten Werte der Verkehrsbelastung ist jedoch die Ausbildung einer Mischverkehrsfläche nicht möglich.

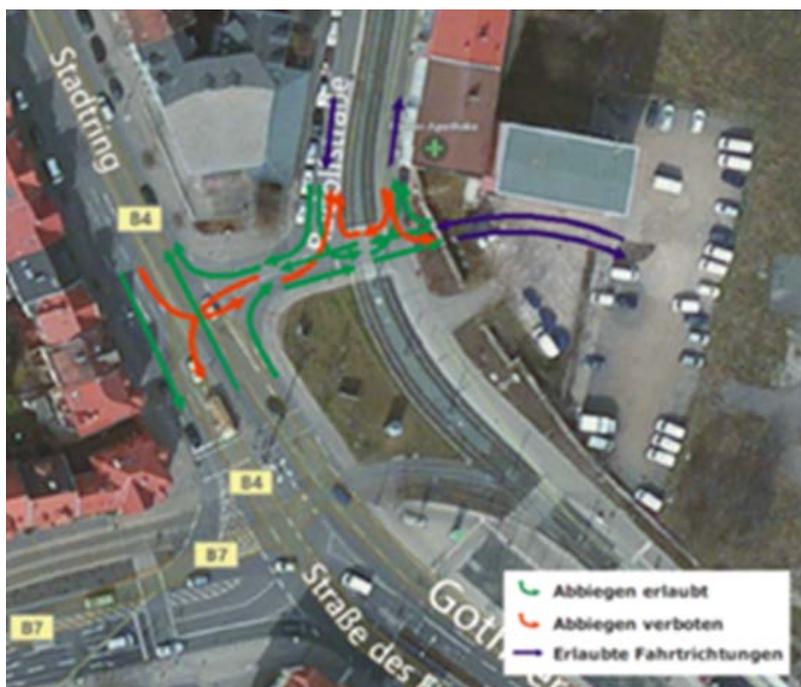


Abb.3: geplante Verkehrsführung, Verkehrsgutachten von verkehrsplus (Anlage 4)

Die ÖPNV-Erschließung erfolgt über die Straßenbahnlinien 2 und 4 über den Gothaer Platz, der unmittelbar südlich an den Geltungsbereich grenzt. Fußläufig besteht über eine Treppenanlage von der Henning-Goede-Straße eine Verbindung zur Wohnbebauung Barbarossahof/Rudolfstraße. Des Weiteren führt in Höhe Warsbergstraße die Fußgängerbrücke über den Bergstrom in die Brühler Straße bzw. zum Theater.

### 1.5.6 Leitungsbestand

In den angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraßen liegen Anschlusspunkte für die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas, Wasser/Abwasser und Fernwärme an.

Im nördlichen Planbereich verlaufen noch zwei Altbestände der SWE Strom über die Flächen WA1 und WA4. Diese sind nach Auskunft des Versorgungsträgers außer Betrieb.

## 1.6 Planungsziele

Auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplanes erfolgte in den vergangenen 15 Jahren schrittweise die Entwicklung des ca. 25 ha großen Brühls. Als letzter verbliebener Baustein sind die Planungen im Bereich Brühl-Süd anzusehen. Der hierzu im Jahr 2013 erfolgte Aufstellungsbeschluss BRV 493 "Brühl-Süd" verfolgt die Planungsziele:

- städtebauliche Neuordnung des Gebietes zwischen Gothaer Platz und der Bonemilchstraße,
- Entwicklung von Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten zur Nahversorgung der Brühler Vorstadt,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hotels am Gothaer Platz,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden als Geschosswohnungsbau,
- Sicherung einer hohen Wohn- und Freiraumqualität,
- Sicherung der öffentlichen Erschließung des Quartiers,
- Sicherung notwendiger Flächen für den ruhenden Verkehr,
- Sicherung einer grünen Durchquerungsachse vom Gothaer Platz zum Petersberg für die Wegekonzeption zur BUGA 2021 mit Sicherung einer fußläufigen und Fahrrad tauglichen Anbindung an den Gothaer Platz.
- Das Areal ist so zu bebauen, dass die Frischluftschneisen weitestgehend erhalten bleiben.

Nach Auswertung des Beteiligungsprozesses erfolgte die Einholung der erforderlichen Fachgutachten (Verkehrsgutachten, Schallgutachten, Klimagutachten, Lufthygienegutachten, Gutachten zum Vorkommen von Zauneidechsen) für das Gebiet BRV493 "Brühl-Süd" insgesamt. Einhergehend mit den Gutachten erfolgte die Anpassung der städtebaulichen Planung. Der städtebauliche Entwurf von UmbauStadt mit Stand Juli 2015 diente dann als Grundlage für die weitere Planung.



Abb. 4: Städtebaulicher Entwurf UmbauStadt, Überarbeitung Juli 2015

Der dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Entwurf (Teil A und B) gliedert sich in drei eigenständige kompakte Quartiersteile unterschiedlicher Ausformulierung. Auftakt und zentrales Element bildet das Hotel mit integrierter Einzelhandelsnutzung am Gothaer Platz, welches den heute unstrukturierten und der Erschließung dienenden Platz stadträumlich wieder fasst, als repräsentativen Stadteingang von Westen her definiert und die fehlende stadstrukturelle Verbindung zwischen der Altstadt und den westlichen Stadtteilen wieder herstellt. Ergänzt wird der Hotelkomplex durch ein nördlich angrenzendes Parkhaus mit einer Kapazität von ca. 300 Stellplätzen. Diese Flächen liegen in dem Teil B des Geltungsbereiches, der zeitlich nachgeordnet entwickelt wird.

Die anderen Baufelder im Quartier sind vorrangig dem Wohnen (Teil A) vorbehalten. Unterschiedliche Baustrukturen im Geschosswohnungsbau sollen hier ein vielfältiges Angebot schaffen. Zur Belebung und Durchmischung des Quartiers sind ergänzende kleinteilige quartiersbezogene Handels- und Dienstleistungsnutzungen und gastronomische Einrichtungen in den Erdgeschosszonen entlang der Planstraße vorgesehen.

Die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans BRV493 „Brühl-Süd, Teil A“ reagiert auf die angrenzende Bebauung der direkten Nachbarschaft sowohl städtebaulich als auch gestalterisch. Die städtebaulich heterogen geprägten Gebiete werden durch die geplante Entwicklung zu einem neuen Quartier zusammengebunden.

Der zukünftige Baukörper im WA 1 bildet den baulichen Endpunkt der neuen urbanen Bebauung der Maximilian-Welsch-Straße. Das Gebäude übernimmt mit seiner Kubatur eine Gelenkfunktion, es vermittelt zwischen der vorhandenen Bebauung der Maximilian-Welsch-Straße und der geplanten Bebauung entlang der Bonemilchstraße. Des Weiteren wird die im Norden vorhandene Hangsituation integriert und eine öffentliche Wegebeziehung eingeordnet.

Entlang der Bonemilchstraße wird mit der geplanten Bebauung im WA 2 ein Pendant zu der vorhandenen Wohnbebauung in der Kupferhammermühlgasse realisiert. Durch den als Blockrand geformten Baukörper wird die Bonemilchstraße stadträumlich gefasst. Die Bebauung folgt wie selbstverständlich der angrenzenden, außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Kastanienallee mit integriertem Fußweg.

Im Kreuzungsbereich Warsbergstraße/Bonemilchstraße wird für die Platzausbildung eine entsprechende Gebäudekubatur im WA 3 vorgesehen und mit dem WA 2 baulich verbunden. Gleichzeitig wird mit den Gebäuden im WA 3 und WA 4 zwischen der oberhalb des Hanges sitzenden Bebauung des Barbarosshofs und den 8-geschossigen Bürobauten an der Bonemilchstraße vermittelt. Durch die entstehenden Freiräume wird die Wegebeziehung über die Bonemilchstraße und über die Bergstrombrücke in Richtung Brühl geführt. Die Bebauungsstruktur WA 4 lehnt sich mit seiner Kubatur an die neue Bebauung des Barbarosshofs an.

Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches wird unter Berücksichtigung des vorhandenen Geländesprunges zwischen den rückwärtigen Gärten der Wohnbebauung Rudolfstraße und der neuen Warsbergstraße eine Reparatur der Blockrandstruktur mit der Bebauung des WA5 vorgenommen. Im unmittelbaren Eingangsbereich in das Plangebiet am Gothaer Platz ist unter Berücksichtigung des 6-geschossigen Bestandsgebäudes ein entsprechender Gebietsauftakt mit dem WA6 definiert.

#### Erschließung

Mit der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes erfolgt der Lückenschluss zwischen der Warsbergstraße und der Rudolfstraße.

Der Anfangs- und Endpunkt wird jeweils durch öffentliche Plätze definiert, wobei die Fläche am Gothaer Platz außerhalb des Geltungsbereiches des BRV493 „Brühl-Süd, Teil A“ liegt. Integriert in die städtischen Plätze werden begrünte Aufenthaltsbereiche mit Spielangeboten.

Mit dem Bau der neuen Quartierstraße ist eine direkte prägnante und barrierefreie fuß- und radläufige Wegeverbindung zu schaffen, die sowohl die temporären Anforderungen an die Wegebeziehung zwischen ega und Petersberg während der BUGA 2021 gewährleistet, als

auch die Lücke zwischen dem Gothaer Platz und dem Theaterplatz schließt. Zielstellung ist die Anbindung an das bereits vorhandene Wegesystem zum Dom.

Der Einmündungsbereich der Planstraße an der Rudolfstraße / Gothaer Platz trägt entsprechend seiner repräsentativen Lage eine hohe gestalterische Bedeutung. Mit der Aufweitung des öffentlichen Straßenraumes, die der sägezahnartigen Bebauungsstruktur folgt, sollen hochwertige Aufenthaltsräume zum Flanieren und Verweilen entstehen.

Auf Grund der ermittelten zukünftigen Verkehrsbelastung dieser Anliegerstraße muss auf die Gestaltung einer Mischverkehrsfläche verzichtet werden. Mit einer Fahrbahnbreite von zukünftig 5,50 m soll eine Unterordnung des PKW-Verkehrs und eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h erreicht werden. Gleichzeitig wird so Raum zur Integration des Fahrradverkehrs geschaffen.

Straßenbegleitend werden Stellplätze lediglich auf der Südseite der Straße und im Kreuzungsbereich der Rudolfstraße angeordnet und damit einer zukünftig hohen Aufenthaltsqualität Rechnung getragen.

Mit der neuen Planstraße wird eine wichtige städtische Wegebeziehung zwischen Gothaer Platz zum Petersberg, aber auch zum Theater entstehen.

#### Freiflächen

Den Vorzügen einer Blockrandbebauung folgend sollen in den privaten, ruhigen Höfen qualitätvolle Freiräume geschaffen werden.

Unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Klimagutachtens werden straßenbegleitend und auf dem öffentlichen Platz an der Warsbergstraße Baumpflanzungen vorgesehen.

Die für den Hochbau definierten Qualitäten sollen auch im öffentlichen Raum fortgeführt werden und gestalterisch an die bereits realisierten öffentlichen Räume im Brühl anzuschließen.

### **1.7 Planungsalternativen/Planungswettbewerb**

Die Prüfung von Planungsalternativen am Standort erfolgte mittels Durchführung eines städtebaulichen Gutachterverfahrens im Jahr 2012. Auf Grundlage des Entwurfs des 1. Preisträgers erfolgten die Erstellung aller erforderlichen Gutachten und die Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs, der mit Stand Juli 2015 dem Bebauungsplan BRV 493 „Brühl-Süd, Teil A“ zu Grunde liegt.

Der Bebauungsplan BRV 493 "Brühl-Süd, Teil A" mit seiner standortbezogenen Umsetzung der Ziele der Stadtentwicklung konzentriert die bauliche Entwicklung auf die Nachnutzung eines integrierten und bereits verkehrlich und technisch weit erschlossenen Standorts in der Kernstadt. Die Planung vermeidet damit die mögliche Alternative der Erschließung und Aufsiedlung neuer Flächen außerhalb der Kernstadt mit ihren negativen Folgen.

Er setzt das grundsätzliche Ziel, die städtebauliche Neuordnung des Gebietes zwischen Gothaer Platz und der Bonemilchstraße um. Die zukünftigen Nutzungen fügen sich in die Struk-

tur des Umfeldes ein. Sie stehen auch im Einklang mit den Sanierungszielen und der Verkehrsentwicklung.

## **2. Begründung der Festsetzungen**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend, wird zur Umsetzung des städtebaulichen Nutzungs- und Raumkonzepts ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit wird sowohl der Lage des Plangebietes innerhalb der angrenzenden Wohngebiete (Rudolfstraße, Barbarosahof, Kupferhammermühlgasse, Maximilian-Welsch-Straße) als auch dem geplanten Nutzungszweck entsprochen. Die vorrangig angestrebte Wohnnutzung schließt Störungen des Bestandes aus und entspricht den raumstrukturellen städtebaulichen Zielen für diesen Bereich.

#### *Festsetzung 1.1 bis 1.3*

Durch den Ausschluss bzw. durch Einschränkung von bestimmten Nutzungen werden Störungen gegenüber dem angrenzenden Wohngebiet gemindert. Die angestrebte Entwicklung eines Wohnungsbestandes entspricht einem ungedeckten Bedarf nach Wohnformen mit guter Ausstattung in altstadtnaher- und ÖPNV-günstiger Lage.

Entsprechend dem übergeordneten städtebaulichen Konzept sollen am ÖPNV-Knoten Gothaer Platz neben einer Hotelnutzung auch Einzelhandelsflächen mit Parkhaus angesiedelt werden. Daran anknüpfend soll die Einzelhandelsnutzung in den EG-Zonen von WA 5 und 6 fortgeführt und als Betriebstyp des Erfurter Ladens nach dem Einzelhandels- und Zentrumskonzept mit Einschränkung der zulässigen Verkaufsfläche entwickelt werden. Entsprechend des Konzeptes können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten des Anlagentyps des Erfurter Ladens (bis 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) in allen Baugebieten (insbesondere Wohn- und Mischgebiete) ohne Einschränkungen angesiedelt werden.

Mit der Integration der gewerblichen Nutzung im EG soll die Quartiersstraße belebt werden. Gleichzeitig kann so auf die höhere Lärmbelastung in der EG-Zone und der eingeschränkten Belichtungsverhältnisse reagiert werden.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen stören durch zusätzliche Lärmimmissionen bzw. widersprechen der geplanten Nutzungs- und Raumstruktur und werden deshalb ausgeschlossen.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt durch:

- Baulinien und Baugrenzen als maximal überbaubare Grundstücksfläche
- durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl,
- durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse,
- durch Festsetzung der Oberkante der baulichen Anlagen in m ü NHN als Höchstmaß.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl in diesem Bereich wird verzichtet, da aufgrund der baukörperähnlichen Festsetzungen zur festgesetzten Grundflächenzahl, zwingend festgesetzten Geschossigkeit sowie zur Höhe baulicher Anlagen die planerisch angestrebte Baustruktur hinreichend bestimmt definiert ist.

### *zeichnerische Festsetzungen und Festsetzungen 2.1 und 2.2*

Die durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche bildet die Grundfläche für die zu errichtenden Gebäude. Die engen baukörperähnlichen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen sind erforderlich, um künftige Vorhaben entsprechend des städtebaulichen Konzeptes sowie des Ergebnisses des Realisierungswettbewerbs umzusetzen.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen dienen der Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse auf den Grundstücken und einen ausgewogenen Verhältnis von bebauten Bereichen und Freiräumen bzw. unversiegelten Flächen.

Im WA5 ist eine Ausnahme zur Überschreitung des Höchstmaßes der Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut, formuliert. Zur Abfangung des Geländesprungs zwischen der Wohnbebauung Rudolfstraße und dem Gelände zukünftige Warsbergstraße wird an dieser Stelle zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs eine Parkgarage integriert. Um eine hohe städtebauliche Freiraumqualität zu gewährleisten und eine Neubebauung mit der entsprechenden Anzahl von Stellplätzen in diesem Bereich zu realisieren, ist es erforderlich, diese Überschreitungsmöglichkeit zuzulassen.

In Fortführung der rückwärtigen Gärten der Rudolfstraße erfolgt ein entsprechender Erdauftrag auf die Parkgarage und eine Begrünung, die somit neben der Schließung der Blockrandbebauung auch die Gestaltung eines grünen Innenhofes erzielt.

Im WA3, WA4 und WA6 wurde eine Ausnahme zur Überschreitung des Höchstmaßes der Grundflächenzahlen nach § 17 BauNVO vorgesehen. Dies erfolgt zur Erreichung der städtebaulichen Zielstellung und der Gestaltung der öffentlichen Räume und deren Freihaltung vom ruhenden Verkehr durch die Festsetzungen von Tiefgargen. Die zulässigen Überschreitungen dienen ebenfalls der Definition der Raumkanten zu den öffentlichen Plätzen am Gothaer Platz/ Rudolfstraße und an der Warsbergstraße.

*Überschreitung des Höchstmaßes von Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl*

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO werden überschritten. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche ergeben sich Überschreitungen der höchstzulässigen GFZ und der GRZ. Die Werte ergeben sich unter Zugrundelegung des derzeitigen Grundstückszuschnitts.

Baugebiet	Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)	
	lt. BauNVO	lt. Planung
WA1, WA2	0,4/1,2	0,4/1,6
WA3	0,4/1,2	0,6/2,4
WA4	0,4/1,2	0,5/1,4
WA5	0,4/1,2	0,3/1,3
WA6	0,4/1,2	1,0/6,4
<b>gesamt</b>		<b>0,42/1,7</b>

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung dürfen die nach § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführten Obergrenzen nur nach Maßgabe der Voraussetzung nach § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden, d.h. es müssen städtebauliche Gründe vorliegen und die Überschreitung muss durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen werden, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nach nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Voraussetzung der Überschreitungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich mit nachfolgender Begründung gegeben:

1. städtebauliche Gründe:
  - Die Festsetzung ist erforderlich, um eine entsprechende Nachnutzung der Brachflächen zu sichern und die Sanierungsziele zu konkretisieren.
  - Mit der Baustruktur soll der charakteristisch höheren baulichen Dichte im Brühl Rechnung getragen werden.
  - Zur Realisierung der Platzfolgen im Quartier sind gemäß dem städtebaulichen Entwurf entsprechende Baumassen erforderlich.
  
2. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch folgende Umstände vermieden:
  - Entsprechend Klimagutachten ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohnräume, trotz der Überschreitung, gegeben.
  - In Verbindung mit der hohen Dichte werden Festsetzungen für Begrünungsmaßnahmen auf den unterbauten Flächen, als auch anderen Freiflächen vorgesehen.
  
3. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt:
  - Die hohe bauliche Verdichtung im Innenbereich ist ein wesentlicher Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden. Parallel kann eine weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden und kompensiert werden.

- Die Überschreitung der GRZ-Parkgarage dient der störungsfreien Unterbringung des ruhenden Verkehrs und ermöglicht eine grüne und ruhige Blockinnengestaltung.
4. Bedürfnisse des Verkehrs können auf Grund folgender Maßnahmen befriedigt werden:
- In den Park-/Tiefgaragen können die erforderlichen Stellplätze für das Wohnen untergebracht werden, so dass keine ebenerdigen Stellplätze negativ auf die freiraumplanerische Qualität wirken,
  - Verkehrsimmissionen können durch die Einhausung vermieden werden,
  - Die hervorragende ÖPNV-Erschließung ermöglicht eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs.

Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

#### *Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen 2.3 bis 2.5*

Die getroffenen Festsetzungen zur Zahl der zwingenden Vollgeschosse und im WA2 als Höchstmaß in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen dienen der Umsetzung des Raumkonzeptes, der Vermittlung zwischen den heterogen angrenzenden Bereichen - wie dem 6-geschossigen Gebäude an der Rudolfstraße, den 8-geschossigen Bürogebäuden an der Bonemilchstraße, den zweigeschossigen Gebäuden am Barbarossahof, den 3-geschossigen Wohngebäuden an der Kupferhammermühlgasse sowie den 5-geschossigen Gebäuden an der Maximilian-Welsch-Straße. Zur Umsetzung des Raumkonzeptes in der heterogenen Umgebung ist eine derart weitgehende Bindung erforderlich.

Die Festsetzungen knüpfen mit den Oberkanten der baulichen Anlagen an die Maßstäblichkeit der prägenden Bestandsgebäude im Quartier bzw. der Umgebungsbebauung an und dienen so der Rekonstruktion des Ortsbildes.

Vor diesem Hintergrund sind im WA 1 und WA 4 zusätzliche Geschosse als Ausnahme zulässig. Diese ermöglichen eine Feinsteuerung und dienen einer individuellen Gestaltung der Gebäude auch im Hinblick auf die Einordnung von Dachterrassen im Sinne einer hohen Wohnqualität.

Die Festsetzungen stehen im Einklang mit dem städtebaulichen Entwurf und den architektonischen Entwürfen für die jeweiligen Baufelder.

Zur Wahrung des städtebaulichen Rahmenkonzeptes wurden die Festsetzungen unter einen Ausnahmeverbehalt gestellt, damit die Umsetzung im Rahmen des Einzelfalls entsprechend den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen geprüft werden kann.

Durch den Ausnahmeverbehalt und die Festsetzung des Umfangs der Ausnahmeregelung ist gewährleistet, dass im Vollzug § 31 Abs. 1 BauGB zur Anwendung kommen kann. Im Rahmen der Einzelfallprüfung kann eine Vermeidung bzw. Minderung der Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes durch die Aufbauten erreicht werden.

#### *Textliche Festsetzungen 2.6 und 2.9*

Mit den Festsetzungen 2.6 und 2.9 werden Überschreitungen der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen durch notwendige Absturzsicherungen von Dachterrassen, Dachoberlichtern, PV-Anlagen und erforderlichen technischen Aufbauten ermöglicht. Durch den Ausnah-

mevorbehalt soll durch Einzelfallprüfung eine Vermeidung bzw. Minderung der Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes durch Aufbauten erreicht werden.

#### *Textliche Festsetzungen 2.7 und 2.8*

Ergänzend zur Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen in Summe ist die besondere Stellung des WA 1 und 2 aufgrund des nördlich angrenzenden Höhensprunges Rechnung zu tragen und gleichzeitig ein Einfügen in die ebenerdigen Zugänge der Gebäude in der Maximilian-Welsch-Straße als auch der Warsbergstraße herzustellen. Ausgehend von der Hanglage im WA 1 darf die Höhe der Tiefgarage und des EG-Fußbodens im Rohbau eine Höhe von 1,35 m nicht überschreiten. Damit ist die Sockelhöhe für das Gebäude definiert. Im Übergang vom WA 1 zu den ebenerdigen Zugängen an der Warsbergstraße wird für das WA 2 eine maximale Höhe des EG-Fußbodens von 1,15 m festgesetzt.

#### *Zeichnerische Festsetzung der Höhenlage*

Die Festsetzung der Höhenlage des zukünftigen Geländes orientiert sich am übergeordneten Freiflächenkonzept entsprechend dem städtebaulichen Entwurf.

Mit der Einordnung der Tiefgarage im rückwärtigen Bereich des WA 5 und 6 soll die städtebauliche Zielstellung der Erschließung der Blockrandbebauung zur Rudolfstraße erreicht werden. Zur Umsetzung der damit verbundenen Zielstellung der Gestaltung eines qualitätvollen Freiraumes im Blockinneren ist es erforderlich, eine angemessene Überdeckung der Tiefgarage für Begrünung festzusetzen. Im Bereich WA 1 ist es erforderlich, auf die bestehende Hangsituation und die zukünftig öffentliche Wegebeziehung nördlich zu reagieren. Des Weiteren muss zur Schaffung einer Freiraumqualität die bestehende Stützwand zur Henning-Goede-Straße berücksichtigt werden. Um eine Verschattung der Freibereiche durch die Hanglage zu vermeiden, ist eine Aufschüttung im Gelände zulässig und gewollt. Dem folgen die Festsetzungen der Höhen im Innenbereich zwischen WA 1, 2, 3 und 4.

#### *Textliche Festsetzung 2.10*

Die Oberkante baulicher Anlagen ist der höchste Punkt des Gebäudes einschließlich Attika.

### **2.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

#### *Zeichnerische Festsetzung Baulinien, Baugrenzen*

Die Festsetzung von Baulinien erstreckt sich neben den zwingenden Grenzbebauungen auf die Bereiche entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Bonemilchstraße, Warsbergstraße, Henning-Goede-Straße und neue Warsbergstraße) und ist dabei auf die Bereiche beschränkt, wo derart weitgehende Bindung zur Sicherung der städtebaulichen Raumstruktur erforderlich ist. Mit dieser Festsetzung werden die städtebaulich relevanten Baukanten klar definiert.

Die Tiefe der Baufelder wird durch Baugrenzen definiert und dient der Sicherung von Freiräumen in den Innenhöfen. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baulinien und Baugrenzen gewährleistet das Einfügen der geplanten Bebauung in die angrenzenden Bebauungsgebiete.

#### *Textliche Festsetzung 3.1.*

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes, welches den die Umgebung bestimmenden Blockrand strukturell aufnimmt und in gleicher Weise fortführt, wird für alle Baugebiete die

abweichende Bauweise festgesetzt. Die Bebauung ist ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, sofern nicht durch Baulinien und Baugrenzen etwas anderes festgesetzt ist.

*Festsetzung geringerer Tiefen der Abstandsflächen durch Baulinien und zwingenden Höhen*

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 ThürBO können geringere Tiefen der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen festgesetzt werden. Dies erfolgt im Bebauungsplan durch die zwingende Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und durch Baulinien.

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept ist im gesamten Planbereich -angelehnt an den Bestand- eine Blockrandstruktur vorgesehen, die zur Schaffung einer hohen Freiraumqualität im Innenbereich führt. Dies erfordert teilweise eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächentiefen.

Mit dem vorliegenden Klima-Gutachten wurde nachgewiesen, dass trotz dieser Festsetzung eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Bebauungsstruktur gegeben ist.

*Textliche Festsetzung 3.2*

Abweichend von der Baulinie im WA 1 ist zur Trennung des zukünftigen privaten Hauseinganges und dem direkt angrenzenden öffentlichen Raum im Schnittpunkt der Wegebeziehungen Maximilian-Welsch-Straße, Bonemilchstraße und geplanter Treppenanlage eine Überschreitung der Baulinie in den öffentlichen Raum ausnahmsweise zulässig. Diese besondere städtebauliche Gestaltung wird auf Grund der funktionalen Trennung von öffentlichem und privatem Zugangsbereich und des Umlenkens der Fußwegebeziehung zur öffentlichen Treppenanlage erforderlich. Die Ausnahme ermöglicht eine in den öffentlichen Raum hineinragende Überdachung.

Das Unterschreiten der Baulinie des ausnahmsweise zulässigen Geschosses dient der Vermittlung zwischen den bestehenden Gebäuden an der Maximilian-Welsch-Straße mit Staffelgeschossen und geplanten Höhenentwicklungen.

*Textliche Festsetzung 3.3*

Die Festsetzung dient der Gewährleistung eines einheitlichen, ruhigen Gestaltungsprinzips für die Fassaden im Straßenraum.

## **2.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Einfahrten**

*Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen 4.1 bis 4.3*

Mit den Festsetzungen wird der ruhende Verkehr konsequent in Parkgaragen und Tiefgaragen zur Gewährleistung einer hohen Freiraumqualität sowohl der öffentlichen, als auch der privaten Freiräume, untergebracht. Zudem soll damit eine unzumutbare Beeinträchtigung durch Verkehrslärm für die Wohnnutzung am Standort und im Umfeld reduziert werden.

Lediglich im Bereich WA3 sind Flächen für 6 oberirdische Stellplätze ausgewiesen, um ergänzend ebenerdige Stellflächen für einen möglichen Besucherverkehr bereitstellen zu können. Ergänzend wird an dieser Stelle auch ein zentraler Standort als Übergabepunkt für die Mülltonnen festgesetzt. Beide Festsetzungen sind auf Grund der exponierten Lage an dem öffentlichen Platz erforderlich.

Die Festsetzung von Ein- und Ausfahrtbereichen gewährleistet die Erschließung der Grundstücke vom öffentlichen Straßenraum und dient der Konfliktbewältigung hinsichtlich verkehrlicher, gestalterischer und immissionsschutzrechtlicher Belange.

#### *Textliche Festsetzung 4.4*

Mit dem Ausschluss von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO soll gesichert werden, dass den allgemeinen Planungszielen entsprechend, die verbleibenden nichtüberbaubaren Grundstücksflächen als begrünte Freiflächen für die Anwohner gestaltet werden können. Damit wird die Störung des Wohnumfeldes berechenbar gestaltet. Ausgenommen von diesen Regelungen sind Spielgeräte.

## **2.5 Erschließung**

### *Zeichnerische Festsetzung: Straßenverkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie und Zweckbestimmung Fußgängerbereich*

Der nördliche Teil des Bebauungsplangebietes ist über die Maximilian-Welsch-Straße, Bonemilchstraße, Warsbergstraße und Henning-Goede-Straße erschlossen.

Die Erschließung des WA 5 und WA 6 erfolgt über den Lückenschluss zwischen der Warsbergstraße und der Rudolfstraße. Hierzu wird eine Verkehrsfläche festgesetzt, die mit ihrer Breite eine qualitätvolle Gestaltung des öffentlichen Raumes für den PKW-Verkehr, den Rad-Verkehr als auch für den Fußgänger entsprechend dem Gesamtkonzept ermöglicht.

Im Bereich der Warsbergstraße wird vorgelagert zum WA3 eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgänger ausgewiesen. Entsprechend der städtebaulichen Planung und der Aufgabenstellung zur Erschließungsplanung ist in diesem Bereich die Einordnung eines begrünten Platzes mit integrierten Spielgeräten beabsichtigt. Des Weiteren wird die Wegebeziehung in das Brühl und zum Theater über die Bergstrom-Brücke in die Platzgestaltung integriert und zum Treppenaufgang zum Barbarosahof fortgeführt.

Im Bebauungsplan wird zur Gewährleistung einer öffentlichen Durchwegung im nördlichen Planbereich ein Fußweg von der Maximilian-Welsch-Straße zur Henning-Goede-Straße festgesetzt. Dies wird in Form einer Treppenanlage erfolgen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen dienen der Erschließung des Gebietes und umfassen alle Flächen des Straßenkörpers, die Fahrbahn, die öffentlichen Stellplätze, dass Straßenbegleitgrün einschließlich der Plätze.

Durch die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien erfolgt eine eindeutige Abgrenzung der privaten Bauflächen von den öffentlichen Verkehrsflächen.

Flächen mit Geh- und Fahrrechten

### *Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 5*

Auf Grund der Höhenentwicklung der Henning-Goede-Straße und der Position des neuen Platzhauses WA3 ist eine gemeinsame Flächeninanspruchnahme für die Zufahrt Tiefgarage WA4 und Zugang WA3 erforderlich. Dem entsprechend wird nach Planzeichnung ein Geh- und Fahrrecht für das WA4 zu Lasten des WA3 festgesetzt.

### Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung für die Medien Trinkwasser, Abwasser, Elektroenergie, Fernwärme und Telekommunikation erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen. Mit der Realisierung der neuen Warsbergstraße werden diese ergänzt. Die entsprechenden Anschlusspunkte für Gas-, Wasser, Abwasser, Strom und Fernwärme sind vorhanden bzw. können in die neu geplante öffentliche Verkehrsfläche verlegt werden.

## 2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

### *Textliche Festsetzungen 6.1*

Zum Erhalt der wichtigen Bodenfunktion, wie Speicherung und Reinigung der Niederschlagswässer, soll unter Berücksichtigung der vorhandenen Bodeneigenschaften das unverschmutzte Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken versickert werden.

### *Textliche Festsetzungen 6.2*

Diese Festsetzung dient dem optimalen Wachstum der Bäume und einem langfristigen Erhalt der Baumstandorte.

## 2.7 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

### *Textliche Festsetzung 7*

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einer klimatischen Sanierungszone des dicht besiedelten Altstadtbereiches und Stadtkerns von Erfurt, welches eine hohe flächenmäßige Erwärmung mit negativer Wirkung auf das Bioklima der Stadt aufweist.

Durch die Tallage der Stadt treten sehr häufig Inversionen auf, die sich oft erst am Nachmittag auflösen. Entsprechend des Klimagutachtens ist das an 120 Tagen im Jahr der Fall. Des Weiteren muss davon ausgegangen werden, dass im statistischen Mittel an 30 Tagen im Jahr die Inversionen nicht abgebaut werden und damit ganztätig anhalten. Eine Folge der reduzierten Luftaustauschbedingungen sind zu hohe Luftschadstoffbelastungen.

Aufgrund der Tallage der Stadt Erfurt und den damit verbundenen klimatischen Auswirkungen sind besondere städtebauliche Gründe gegeben, die eine Verminderung der luftverunreinigenden Immissionen von Feuerungsanlagen erforderlichen machen und rechtfertigen.

Erfurt ist als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen. Die Stadt Erfurt hat sich mit Stadtratsbeschluss Nr. 191/98 vom 22.07.1998 aufbauend auf den Beschluss der Bundesregierung zur Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen um 50 % in den Jahren 1993 bis 2010 bekannt. Darüber hinaus werden mit der am 18.09.2002 novellierten 22. BImSchV die Grenzwerte für bestimmte Luftschadstoffe jährlich dynamisiert verschärft.

Der Ausschluss flüssiger und fester Brennstoffe erfolgt insbesondere hinsichtlich der Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes sowie der Stickoxyd- und Feinstaubimmissionen und gilt für alle Feuerungsanlagen, so auch für Kamine.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Fernwärmeversorgungsgebietes 1 (Altstadt), in dem die Fernwärmeversorgung eine Vorrangstellung einnimmt und Anschluss- und

Benutzungszwang besteht. Eine betriebsfertige Fernwärmeleitung liegt am Bebauungsplangebiet an. Laut § 5 (1) Fernwärmesatzung ist im Satzungsgebiet bei diesbezüglich erschlossenen Grundstücken jedes Gebäude anzuschließen.

## 2.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Durch die Entwicklung des Bebauungsplangebietes sind verkehrliche Auswirkungen wie Verkehrslärm und Abgasbelastung auf der Bonemilchstraße, der Warsbergstraße und der Henning-Goede-Straße zu erwarten, die als Erschließungsstraßen fungieren. Durch die Fortführung der Warsbergstraße zur Rudolfstraße wird sich das Verkehrsaufkommen verschieben (vgl. Anlage 4).

Entsprechend des prognostizierten Verkehrsaufkommens für das Gebiet des BRV493 "Brühl-Süd" insgesamt (Teil A und Teil B) erfolgte die Berechnung der Schallimmissionsprognose.

Im Ergebnis des Gutachtens ist eine Entwicklung des BRV493 "Brühl-Süd, Teil A" als Wohnbaustandort trotz der vorhandenen Belastungen aus Fluglärm und dem Straßenverkehr unter den getroffenen Festsetzungen zur Grundrissorientierung und den Schalldämmmaßen der Außenbauteile möglich. Weiterhin wurde in dem Gutachten nachgewiesen, dass auch mit einer möglichen Entwicklung des Teil B als Sondergebiet eine Wohnnutzung möglich ist, wenn entsprechende Maßnahmen im Teil B zukünftig umgesetzt werden. Detaillierte Aussagen zum Teil B sind erst mit einer weiteren Planung möglich und dann rechtlich zu verankern.

### *Textliche Festsetzungen 8.1 – 8.5*

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die schallschutztechnischen Belange im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beurteilt, notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz ermittelt und die Beurteilungsgrundlagen für die schalltechnische Planung abgeleitet. Das Gutachten schlägt die erforderlichen Festsetzungen zur Konfliktbewältigung vor.

#### Fluglärm

Das Bebauungsplangebiet liegt im An- und Abflugsektor des Flughafens Erfurt. Beeinträchtigungen durch Fluglärm sind möglich. Die prognostizierten Dauerschallpegel werden auch künftig zu keinen Nutzungsbeschränkungen (durch Lärmschutzbereichsausweisung nach Flug LG oder ähnlichem führen) auf Grund der auftretenden hohen Lärmpegel von Einzelschalleignissen wird auf die einwirkende Fluglärmbelastung ausdrücklich hingewiesen.

#### Straßenlärm

Durch die Beeinträchtigung durch Straßenverkehrslärm werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für ein allgemeines Wohngebiet von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) überschritten (siehe Schallimmissionsgutachten). Die Orientierungswerte stellen keine definitiven Grenzwerte dar und unterliegen der gemeindlichen Abwägung.

Im Rahmen dieses Abwägungsprozesses wurden die zu erwartenden Pegelüberschreitungen unter Zugrundelegung der getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz als mit der angestrebten Art der baulichen Nutzung vereinbar erachtet. Dies gilt auch unter Berücksichtigung einer künftigen Entwicklung eines benachbarten Sondergebiets im Teil B mit entsprechenden Anforderungen (vgl. Pkt. 1.5.3.1 Lärm).

Folgende Belange waren dabei u.a. zu berücksichtigen:

- In der Nachbarschaft befinden sich in vergleichbarer Lärmsituation Baustrukturen, die sich ungeachtet der bestehenden Vorbelastung durch eine Nutzungsmischung aus Gewerbe und Wohnen auszeichnen.
- Eine anteilige Wohnnutzung soll zur Entwicklung eines funktionierenden Quartiers auch im Geltungsbereich ermöglicht werden.
- Überschreitungen der Orientierungswerte sind für innerstädtische Wohnstandorte in derartigen Lagen charakteristisch.
- Da aktive Schallschutzmaßnahmen nicht möglich sind, ist eine Minderung der Lärmeinwirkungen im Freiraum nicht gegeben.
- Die festgesetzten passiven Maßnahmen gewährleisten jedoch bei einem erhöhten technischen Aufwand niedrige Rauminnenpegel bei hygienisch einwandfreien Bedingungen (vgl. Anlage 2, Schallimmissionsprognose Seite 23 Tabelle 14).

Auf Grund der beschriebenen Immissionsbelastungen werden im Plangebiet insgesamt erhöhte Anforderungen an das resultierende bewertete Schalldämm-Maß von Außenbauteilen gestellt. Zusätzlich sind entsprechende Grundrissgestaltungen vorzunehmen, damit die Schlaf- und Kinderzimmer sich zu den lärmabgewandten Bereichen orientieren. Davon kann abgewichen werden, wenn schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für diese Räume vorgesehen werden. Des Weiteren werden technische Anforderungen an die Tore von Garagen und Zufahrten zu den Tief- und Parkgaragen festgesetzt, um die Geräusentwicklung zu minimieren.

In Summe werden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten können. Zusätzlich minimieren die Festsetzungen 4.1 bis 4.3 bezüglich Garagen, Stellplätze und deren Einfahrt die Lärmbelastungen.

## **2.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### *Festsetzungen 9.1 bis 9.11*

Die Realisierung der Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Reduzierung, Beseitigung und Veränderung der Vegetation zur Folge. Zur Entwicklung einer geordneten städtebaulichen Struktur ist der Erhalt von allen Bäumen, trotz schonendem Umgang, nicht möglich.

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes BRV493 "Brühl-Süd, Teil A" ist die Fällung von 18 erfassten Einzelbäumen erforderlich. Der Ausgleich hat auf Grundlage der Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt zu erfolgen. Eine Ersatzpflanzung von 18 gleichwertigen Bäumen ist demnach festgesetzt.

Die zwei Bäume Nr. 43 und 44 der Kastanienallee befinden sich nicht im Geltungsbereich. Zur Erschließung des Grundstückes WA1 ist deren Fällung jedoch erforderlich.

Des Weiteren sind 4 Fällungen im öffentlichen Raum (Warsbergstraße) erforderlich, die 6 Ersatzpflanzungen hierfür werden im öffentlichen Raum (Baumreihen entlang der Warsbergstraße) realisiert und sind sowohl textlich als auch zeichnerisch festgesetzt.

Die 8 Baumfällungen auf dem Grundstück WA5 erfordern eine Ersatzpflanzung von 11 Laub- und Obstbäumen (Bäume 2. Ordnung) und werden entsprechend den Festsetzungen auf dem WA5 realisiert.

Eine Baumfällung erfolgt im WA 1, diese wird auf dem Grundstück kompensiert und ist textlich festgesetzt.

Neben den Festsetzungen der Baumpflanzungen erfolgt für das WA2 eine Festsetzung zur Gestaltung der Vorgarten- und Innenhofbereiche. Zielstellung ist eine Erhöhung der Wohn- und Aufenthaltsqualität, die Verbesserung des Mikroklimas und die Erreichung einer Filterwirkung.

Ebenfalls zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Verbesserung des Landschaftsbildes sind alle Flachdächer, ausgenommen der Bereich für die begehbaren Dachterrassen, der technischen Gebäudeausrüstung sowie der PV-Anlagen mindestens extensiv zu begrünen. Im WA 5 ist das Dach der Parkgarage intensiv zu begrünen. Zur Gewährleistung einer angemessenen Begrünung wird eine Substratdicke von mind. 80 cm festgesetzt.

Die Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken dienen vorrangig der Gliederung und Durchgrünung des Siedlungsraumes zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den wohnnahen Freibereichen sowie der bodenschonenden Gestaltung der Grundstücksfreiflächen. Darüber hinaus bietet die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern Lebensraum für andere Pflanzen und für einheimische Tiere. Die festgesetzten Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen sind Bestandteil der innerörtlichen Grünraumvernetzung und schützen vor übermäßiger Sonneneinstrahlung, bodennahen Temperaturextremen und schaffen ein Grünvolumen mit einem beträchtlichem Ausmaß an verdunstender und luftschadstoffbindender Oberfläche.

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

Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist ein Ausgleich des Eingriffs nicht erforderlich, da das Vorhaben als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gilt. Hiernach ist gemäß § 1a) Abs. 3 letzter Satz BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Damit werden durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt im Sinne des Gesetzes vorbereitet, über deren Unterlassung, Minderung und Ausgleich nach § 21 Bundesnaturschutzgesetzes Bauleitplanverfahren abschließend entschieden werden muss.

Unabhängig davon wurden aus ökologischen und städtebaulich-gestalterischen Gründen Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft sowie Bindungen für die Bepflanzung der nicht überbauten Flächen bzw. die Begrünung der Dachflächen festgesetzt.

## **2.11 Gestaltungsvorschriften**

Die moderne Architektursprache der angrenzenden Bebauung an der Maximilian-Welsch-Straße soll zur Entwicklung eines Gebietscharakters fortgeführt werden. Dem entsprechend wurden hinsichtlich der Höhen, Farben und der Materialgebung weitere Festsetzungen getroffen.

Zielstellung ist die Schaffung eines städtebaulich und gestalterisch in sich geschlossenen baulichen Ensembles, welches sich in die umgebende Bebauung einfügt. Daraus entsteht das Erfordernis nach einer abgestimmten Gestaltung der Gebäude und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die der angestrebten hohen baulichen Dichte Rechnung trägt, jedoch auch Ausnahmen an städtebaulich begründeten Bereichen zulässt.

Die nachfolgenden Festsetzungen sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die ausschließlich Anforderungen an die Gestaltung formulieren. Mit dem Bebauungsplan werden die Sauerungsziele gebietsbezogen konkretisiert.

## **Kubatur und Dachterrassen**

### *Textliche Festsetzung 10.1. und 10.2.*

Mit dem jeweils zusätzlichen Geschoss im WA1 und WA4 soll die bereits vorhandene bauliche Entwicklung an der Maximilian-Welsch-Straße mit Staffelgeschossen sowie der Henning-Goede-Straße Rechnung getragen werden und zwischen den bestehenden und geplanten Höhenentwicklungen vermitteln.

Zur Schaffung einer hohen Wohnqualität wird im WA5 je Erschließungskern ein Dachaufbau als Austritt und Nutzung für Dachterrassen zugelassen. Dies erfolgt unter Zurücksetzen dieser Nutzung von der straßenzugewandten Seite. Um die klare Formensprache fortzuführen, sind die Dächer als Flachdächer festgesetzt und die Brüstungsbereiche von Dachterrassen müssen als geschlossener Attika ausgebildet werden. (vgl. hierzu auch Systemschnitte unter 2.2.)

### Fassaden

#### *Textliche Festsetzung 10.3*

Die Fassadenmaterialien orientieren sich an den örtlichen Gegebenheiten und sollen jedoch entsprechend ihrer Lage gleichzeitig eine Differenzierung ermöglichen. Dabei wird insbesondere das Augenmerk auf die straßenseitigen Fassaden der Blockrandbebauung gelegt.

### Tiefgaragen

#### *Textliche Festsetzung 10.4*

Zur Wahrung der Zielstellung geschlossener Baufluchten entlang der Straßenverkehrsflächen sind Garagen- und Tiefgarageneinfahrten mit blickdichten Toren auszubilden. Gleichzeitig wird damit auch dem Immissionsschutz Rechnung getragen.

### Stellplätze für Abfallbehälter

#### *Textliche Festsetzung 10.5*

Die Regelung zu beweglichen Abfallbehältern gewährt auch angrenzenden Bereichen eine angemessene Freiraumqualität und es werden Störungen der Raum- und Nutzungsstruktur vermieden.

### Aufschüttungen

#### *Textliche Festsetzung 10.6*

Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten. Lediglich im Bereich WA 1 ist durch die Integration des Gebäudes in den Hang eine Neumodellierung bis zu den Grundstücksanschlüssen WA 2 und WA 4 erforderlich und im Rahmen der Festsetzungen zulässig.

Insbesondere soll im rückwärtigen Bereich des WA1 durch die neue Geländemodellierung eine vollständige Verschattung der zukünftigen Freifläche durch die vorhandene westliche Stützmauer an der Henning-Goede-Straße vermieden werden. Die Neumodellierung hat unter dem Schutz des als zum Erhalt festgesetzten Baumstandortes zu erfolgen.

Weitere größere Terrassierungen und Einschnitte sollen im Interesse eines harmonischen Siedlungsbildes vermieden werden. Abgrabungen, die sich nicht auf den erforderlichen Umfang von Tiefgaragen und Kellererschließung begrenzen, sind deshalb ausgeschlossen und Aufschüttungen unter den Ausnahmeverbehalt gestellt.

#### Einfriedungen

##### *Textliche Festsetzung 10.7 bis 10.9*

Zur Gewährleistung eines einheitlichen städtebaulichen Bildes werden Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon ist die straßenbegleitende Stützmauer entlang der Henning-Goede-Straße, die als zukünftige Einfriedung der Baufelder als prägendes Element zu erhalten ist. Entsprechend der vorhandenen Natursteinmauer ist die Mauer zwischen WA 1 und WA 2 zu verkleiden, um ein einheitliches Bild zu erzielen. Die festgesetzten Stützmauern im WA 5 dienen zur Abgrenzung der höher gelegenen angrenzenden Grundstücke. Die Höhenbegrenzung der Stützmauern soll einen zusammenhängenden, offenen rückwärtigen Freiraum gewährleisten.

#### Zuwegungen

##### *Textliche Festsetzung 10.10*

Zur einheitlich und homogenen Gestaltung des Gebietes bedarf es neben der Regelung zu den Gebäuden auch Regelungen zur einheitlichen Materialwahl und Gestaltung der Erschließungsflächen. Aus diesem Grunde wurden die bereits im Brühl vorhandenen Materialien für oberirdische Stellflächen, Zufahrten und Wege definiert und die maximale Breite begrenzt.

#### Werbeanlagen

##### *Textliche Festsetzung 10.11*

Entsprechend den Anforderungen des Sanierungsgebietes und insbesondere den zulässigen Nutzungen im Erdgeschossbereich des WA 5 und WA 6 sind einheitliche Regelungen zu Werbeanlagen erforderlich. Diese dienen in der Konsequenz der Umsetzung der definierten städtebaulichen und architektonischen Qualitäten des Gebietes und einem einheitlichen Erscheinungsbildes.

## **2.12 Hinweise zum Planvollzug**

Neben den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen werden Hinweise gegeben, die in anderen gesetzlichen Vorschriften oder Verfahren geregelt werden und bei der Genehmigung und Realisierung von Bauvorhaben von Bedeutung sind.

#### *Archäologische Funde*

Der Hinweis zu den bodenarchäologischen Funden ist in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu beachten. Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einem hochrangigen ar-

chäologischen Relevanzgebiet. Im Bereich der Stadt Erfurt ist auf Grund langzeitiger Besiedlung bei Erdarbeiten mit archäologischen Funden zu rechnen.

#### *Lärmschutz*

Durch die Lage des Plangebietes im innerstädtischen Bereich sind Beeinträchtigungen durch Fluglärm sowie durch seine Lage direkt an der Henning-Goede-Straße und Bonemilchstraße mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" zu erwarten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich der max. Fluglärmisofonenlinie (höchster Schalldruckpegel während des Überflugs von 80 dB(A). Hierauf wird zur möglichen Berücksichtigung im Hinblick auf Neu- und Umbau von Wohnnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verwiesen.

#### *Fernwärmesatzung*

Das Plangebiet liegt im Fernwärmesatzungsgebiet. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

#### *Erdaufschlüsse*

Durch die Anzeige von Erdaufschlüssen sowie die Übergabe entsprechender Unterlagen soll sich im Sinne einer allgemeinen Gefahrenabwehr der Kenntnisstand der Thüringer Landesanstalt für Geologie erweitern.

#### *Grundwasser, auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen*

Die Hinweise zum Grundwasser, auffälligen Bodenaushub und zu Bodenverunreinigungen sind in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu beachten. Mit einer anthropogenen Beeinflussung des Grundwassers muss gerechnet werden. Bei einer bauzeitlichen Grundwasserabsenkung/Wasserhaltung ist die Grundwasserqualität zu prüfen. Die Erd- und Tiefbauarbeiten sind durch fachlich versiertes Ingenieurpersonal begleiten zu lassen.

#### *Einsichtnahme von Vorschriften*

Soweit sich Festsetzungen des Bebauungsplanes auf nichtstaatliche Regelungen beziehen (DIN-Normen etc.) sind die Anforderungen des rechtstaatlichen Publizitätsgebotes zu beachten. Die Öffentlichkeit muss verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis von der Vorschrift erlangen können. Nach der jüngsten Rechtsprechung kann dem entsprochen werden, wenn

- eine präzise Bezugnahme durch Titel und Fassung erfolgt (verlässlich) und
- ein "barrierefreier" Zugang zur Vorschrift durch Einsichtnahmemöglichkeit bei der Verwaltungsstelle ermöglicht wird, bei der die Einsichtnahme des Bebauungsplanes erfolgt und ein entsprechender Hinweis auf der Planurkunde aufgebracht ist (in zumutbarer Weise).

## Flächenbilanz

Flächenkategorie		
<b>Allgemeines Wohngebiet WA</b>	<b>13.558 m<sup>2</sup></b>	<b>70,86 %</b>
Nicht überbaubare Grundstücksfläche		
Überbaubare Grundstücksfläche (ohne Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO)	7.856 m <sup>2</sup> 5.702 m <sup>2</sup>	
<b>Verkehrsfläche</b>	<b>5.574 m<sup>2</sup></b>	<b>29,14 %</b>
Straßenverkehrsfläche	4.474 m <sup>2</sup>	
Verkehrsfläche, ZB Fußweg	1.100 m <sup>2</sup>	
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>19.131 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

Gesamtgebiet	GRZ	GFZ
	0,42	1,7

### 3. Kosten für die Gemeinde

#### Investive Kosten

Der Eigentümer der Grundstücke verpflichtet sich zur Durchführung der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen einschließlich der Baumpflanzung im öffentlichen Raum. Die Planungs- und Erschließungskosten trägt der Eigentümer. Hierzu wird zwischen der Stadt und dem Eigentümer ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Es entstehen der Stadt durch die Realisierung der Planung keine investiven Kosten.

#### Unterhaltungskosten

Es entstehen der Stadt durch die Realisierung der Planung und Erhaltungskosten für die zukünftigen öffentlichen Erschließungsanlagen:

- Straßenverkehrsfläche (Warsbegerstraße),
- Fußwege (Treppenanlage Bonemilchstraße, Platz Warsbergstraße),
- Straßenbäume ohne Fertigstellungspflege.

#### Öffentliche Anlagen

	Nettobetrag (Schätzwert)
Straßenverkehrsflächen mit Treppenanlage (ca. 5.673 m <sup>2</sup> x 1,10 €/m <sup>2</sup> /a)	6.240 €/a
Platz (ca. 944 m <sup>2</sup> )	975 €/a
Straßenbäume (15 Bäume)	2.300 €/a