

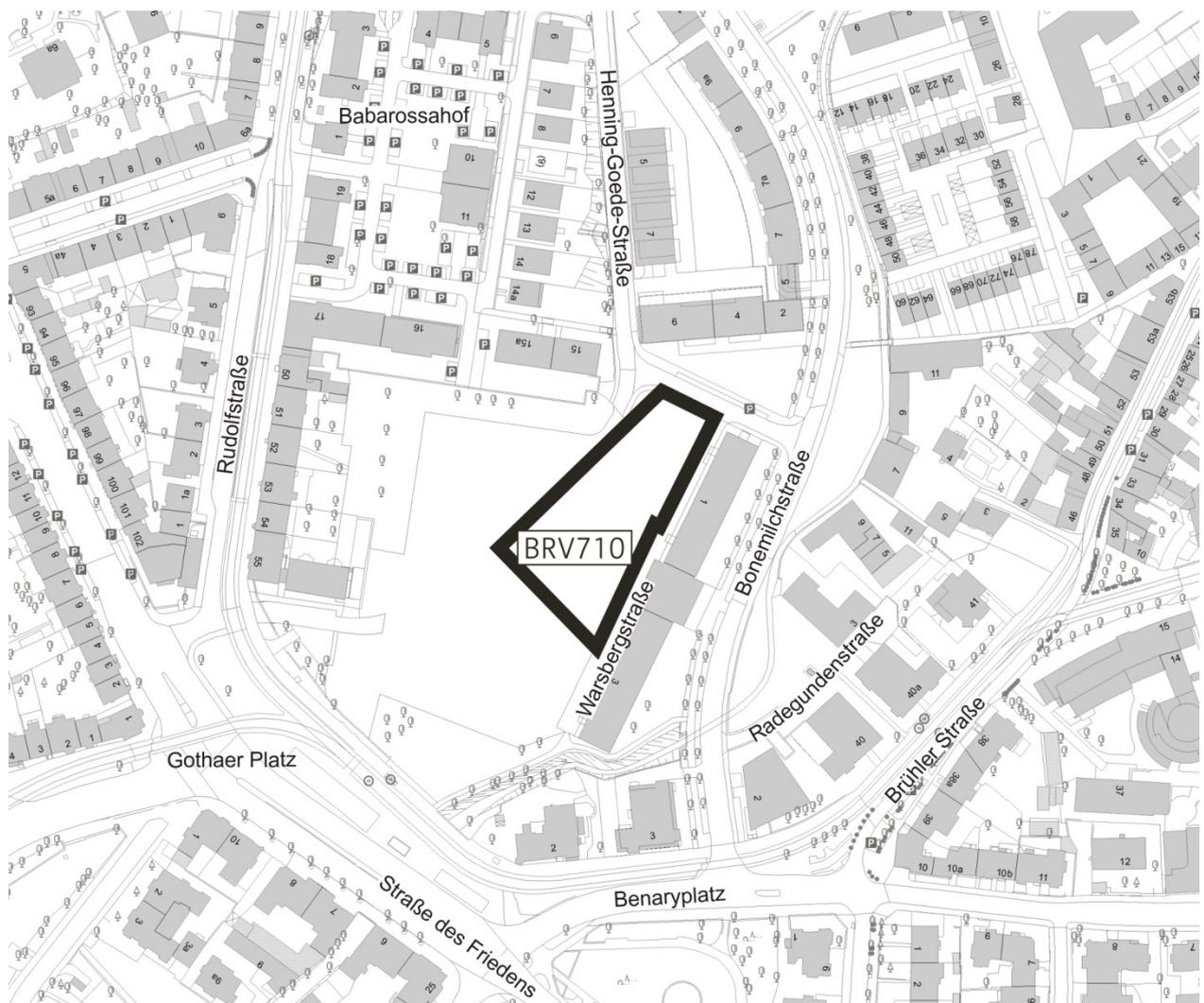
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße"

Entwurf



Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Datum
16.08.2019

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Begründung	4
1.1	Planerfordernis	4
1.2	Verfahrensablauf	4
1.2.1	Planungsstand	4
1.2.2	Gewähltes Planverfahren	6
1.3	Geltungsbereich	7
1.4	Übergeordnete Planungen und sonstige Anforderungen	8
1.4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
1.4.2	Flächennutzungsplan	8
1.4.3	Sanierungsgebiet	9
1.4.4	Durchführungsvertrag	9
1.5	Bestandsdarstellung	9
1.5.1	Lage des Geltungsbereichs	9
1.5.2	Eigentumsverhältnisse	9
1.5.3	Gebäudebestand und aktuelle Nutzungen	9
1.5.4	Umweltbelange	9
1.5.5	Landschaftspflegerische Bestandserfassung	12
1.5.6	Erschließung	13
1.6	Allgemeine Planungsziele	13
1.7	Planungsalternativen/Planungswettbewerb	14
2	Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB	15
2.1	Art der baulichen Nutzung	15
2.2	Maß der baulichen Nutzung	16
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	20
2.4	Festsetzung der Höhenlage	22
2.5	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und deren Einfahrten	22
2.6	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe	23
2.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24
2.8	Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	24
2.9	Festsetzungen zu Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	26
2.10	Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft	28
3.	Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB	28
3.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	28
3.2	Gestaltung der Außenanlagen und Einfriedungen	30
3.3	Gestaltung von Werbeanlagen	30
3.4	Herstellung von Stellplätzen	30

4.	Erschließung des Plangebietes	30
4.1	Verkehrerschließung	30
4.2	Ver- und Entsorgung	31
5	Hinweise zum Planvollzug	31
6	Flächenbilanz	32
7	Folgekosten für die Gemeinde	32

Anlagen

- Anlage 1 Grünordnungsplan vom 21.06.2019
- Anlage 2 Schallimmissionsprognose vom 08.08.2019
- Anlage 3 Faunistische Erfassung – Zauneidechsen 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
- Anlage 7 Gutachten zur Verschattungssituation vom Januar 2019

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf einer Teilfläche des Flurstücks 138/217, Flur 147 der Gemarkung Erfurt-Mitte ein fünfgeschossiges Wohnhaus mit 64 barrierefreien, rollstuhlge-rechten Mietwohnungen zu realisieren. Das Grundstück ist Bestandteil eines ehemaligen Ge-werbebestandes im Brühl, welcher im Laufe der letzten 25 Jahre sukzessive zu einem moder-nen, gemischt genutzten Stadtquartier entwickelt wurde. Aktuell ermöglicht die hohe Nach-frage nach attraktiven urbanen Wohnformen eine Wiederbelebung und Bebauung dieses wichtigen Stadtraumes.

Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingun-gen für die städtebauliche Neuordnung des Quartiers geschaffen werden. Die Revitalisierung dieses Areals dient der Beseitigung städtebaulicher Missstände und der Schaffung einer funk-tional nachhaltigen Baustruktur. Ebenso soll die architektonische Qualität des im Rahmen eines Realisierungswettbewerbs mit dem 1. Preis gekürten Entwurfes mit dem vorhabenbe-zogenen Bebauungsplan gesichert werden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes BRV468 "Brühl". Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Sanierungsziele gebietsbe-zogen konkretisiert.

1.2 Verfahrensablauf

1.2.1 Planungsstand

Am 15.11.2000 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan BRV493 "Brühl-Süd" mit der Zielsetzung einer vorrangig gewerblich orientierten Nutzung durch den Stadtrat ge-fasst (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 Be-bauungsplan 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 Wohnbauflä-chen, eines Hotelstandortes, einer Einzelhandelseinrichtung sowie der Erhalt der vor-handenen 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 Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amts-blatt der Stadt Erfurt am 18.10.2013 zum erneuten Vorentwurf, wurde vom 28.10.2013 bis 29.11.2013 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs und dessen Begründung durchge-führt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13

Abs. 2 Nr. 1 und § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 18.10.2013 zur Äußerung aufgefordert worden.

Für einen Teilbereich des Bebauungsplanes BRV493 "Brühl-Süd" wurde das Bebauungsplanverfahren mit der Bezeichnung BRV493 "Brühl-Süd, Teil A" fortgeführt und mit Veröffentlichung am 12.10.2018 zur Rechtskraft gebracht.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße" soll nun für einen weiteren Abschnitt an das bisherige Bebauungsplanverfahren des BRV493 "Brühl-Süd" angeknüpft werden.

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 10.10.2018 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB zur Errichtung einer Wohnanlage für Senioren gestellt.

Zur Konkretisierung und Ausgestaltung des Vorhabens bzw. zur Gewährleistung der architektonischen Qualität wurde vom Vorhabenträger ein einphasiger, nichtoffener, hochbaulicher Realisierungswettbewerb als Einladungswettbewerb (6 Teilnehmer) nach RPW 2013 § 3 (3) durchgeführt. Das Preisgericht tagte am 23.11.2017. Der Auslober und Vorhabenträger hat sich nach intensiver Prüfung der prämierten Wettbewerbsarbeiten -entsprechend der Empfehlung des Preisgerichts- für die Realisierung der 1. Preisträgerarbeit entschieden. Dieser Entwurf stellt die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren BRV710 dar.

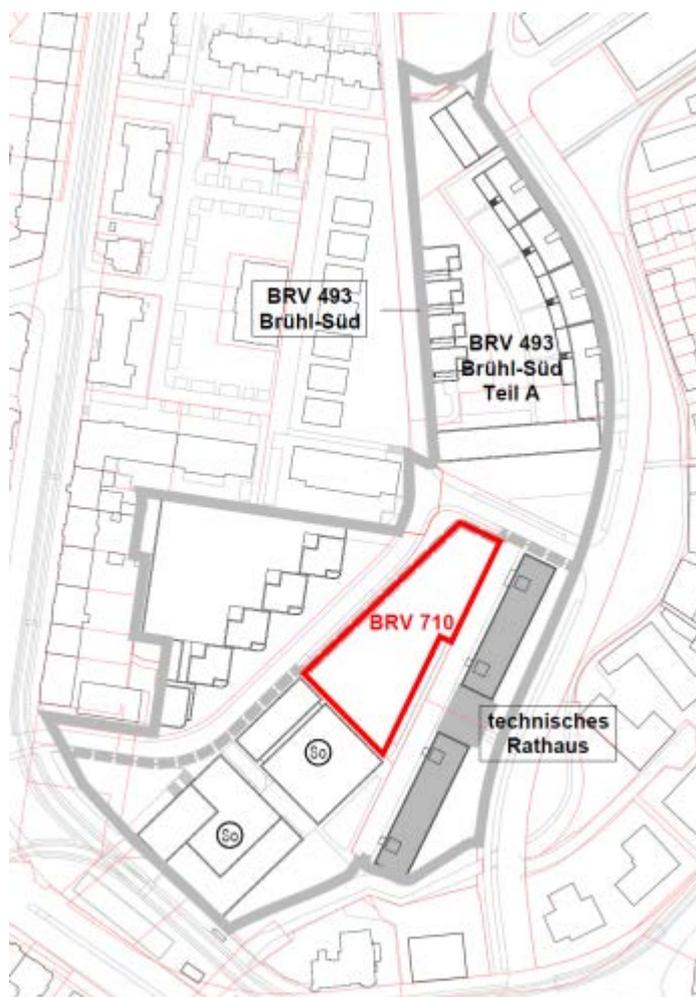


Abb.1: Übersichtsplan Teilbereiche
BRV493 „Brühl-Süd“

Nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen. Im Folgenden soll im Sinne des § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d) BauGB nachvollziehbar ausgeführt werden, warum nach Prüfung angenommen werden kann, dass kein wichtiger Grund vorliegt, der eine Verlängerung der Auslegung erfordert:

Im Regelfall ist davon auszugehen, dass für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB die Monatsfrist bzw. die Frist von 30 Tagen ausreichend ist. Nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist eine angemessen längere Auslegungsdauer zu wählen. Eine Verlängerung kann nach dem Einführungserlass¹, z. B. bei Planungsvorhaben in Betracht kommen, bei denen die Zahl der betroffenen Belange außergewöhnlich groß ist, bei denen besonders umfangreiche Unterlagen vorliegen oder die aus anderen Gründen besonders komplex sind. Diese Sachverhalte sind hier nicht gegeben. Vorliegend handelt es sich um einen Bebauungsplan der diesbezüglich keine besondere Atypik im Vergleich zu den sonstigen Bebauungsplänen der Landeshauptstadt Erfurt aufweist, die regulär einer Umweltprüfung unterliegen.

Die Zahl der betroffenen Belange ist nicht außergewöhnlich groß und der Umfang der entsprechenden Unterlagen üblich. Eine besondere Komplexität besteht im Vergleich zu anderen Bebauungsplänen nicht. Des Weiteren ist die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB über die rechtlichen Anforderungen hinausgehend entsprechend den zeitlichen Anforderungen an die Dauer einer öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage des BRV493 "Brühl-Süd" durchgeführt worden. Eine Verlängerung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs über die Dauer eines Monats hinaus wird deshalb als nicht erforderlich erachtet.

1.2.2 Gewähltes Planverfahren

Das Bebauungsplanverfahren BRV710 „Wohnen mit Service an der Warsbergstraße“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die rechtlichen Voraussetzungen 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 m². Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind hier die Grundflächen des BRV493 „Brühl-Süd“ insgesamt zu berücksichtigen. In Summe sind für diesen Geltungsbereich auf Grundlage des städtebaulichen Vorentwurfs bzw. den bereits rechtsverbindlichen Planungen folgende Grundflächen heranzuziehen:

BRV493 "Brühl-Süd, Teil A" = 8.993 m² (einschließlich Unterbauung TG)

Technisches Rathaus mit Zwischenbau = 1.650 m²

BRV710 „Wohnen mit Service an der Warsbergstraße“ = 2.349 m² (einschließlich Unterbauung TG)

BRV493 "Brühl-Süd", Teil B = 4.692 m² (einschließlich mgl. TG unter dem öffentlichen Platz)

Zulässige Gesamtgrundfläche im Bebauungsplan BRV493 "Brühl-Süd" = **17.684 m²**.

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 m² nicht überschreitet.

3. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße" wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder dem ThürUVPG unterliegen.
4. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) 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. 2 Nr. 4 BauGB nicht ein.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV710 „Wohnen mit Service an der Warsbergstraße“ wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung umgrenzt und umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 138/217 der Flur 147 in der Gemarkung Erfurt-Mitte. Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch das Flurstück 138/74 (Warsbergstraße),
- im Süden durch das Flurstück 138/218,
- im Osten durch die Flurstücke 138/81 und 138/82, welche im Norden über eine Länge von ca. 45 m im Mittel einen Abstand von 0,57 m und im südlichen Teil über eine Länge von ca. 52 m einen Abstand von ca. 5,60 m zum Flurstück 138/217 aufweisen,
- im Westen durch das Flurstück 138/216 (Planung Warsbergstraße).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2.788 m² und damit eine eigenständig zu betrachtende Teilfläche, auf der aufgrund des erheblichen städtebaulichen Missstandes eine Neuordnung und Nachverdichtung stattfinden soll. Für eine Einbeziehung angrenzender Flächen besteht kein Planerfordernis. Die für die Erschließung des Plangebiets erforderliche westlich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche ist Bestandteil des rechtsverbindlichen Be-

bauungsplans BRV493 "Brühl-Süd, Teil A". Die Konfliktbewältigung erfolgt durch Festsetzungen auf dem Vorhabengrundstück.

1.4 Übergeordnete Planungen und sonstige Anforderungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan relevanten übergeordneten Planungen sind das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025, am 04.07.2014 im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen verkündet und am 05.07.2014 in Kraft getreten) und der Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT, bekannt gemacht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011).

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Thüringen und Regionalplan Mittelthüringen soll durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität und Verbesserung der Infrastruktureffizienz ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge auf der Grundlage der demographischen Veränderungen berücksichtigt werden.

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen sollen so geordnet werden, dass der räumlich bedingte Verkehrsaufwand reduziert und einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die ehemals gewerblich genutzte Brachfläche im Brühl 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als gemischte Baufläche 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 des Flächennutzungsplanes 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.¹

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 eine konkrete Planstufe rechtfertigen und die Grundzüge des Flächennutzungsplanes für den engeren Bereich unberührt lassen.

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

Dies ist im Fall des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV710 „Wohnen mit Service an der Warsbergstraße“ gegeben. Unter Einbeziehung der direkt östlich angrenzenden Bürogebäude und den im Rahmenplan südlich ausgewiesenen Flächen für Hotel, Einzelhandel und Parkhaus sind die vorgesehenen gemischten Bauflächen realisierbar.

1.4.3 Sanierungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes SA BRV468 "Brühl" (rechtsverbindlich seit 15.10.1999). Damit unterliegt es dem besonderen Städtebaurecht gem. § 136 bis 191 BauGB. Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Für Vorhaben besteht die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB.

Mit dem vorhabenbezogenen 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.

1.4.4 Durchführungsvertrag

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

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. Nördlich wird es durch die bestehende Warsbergstraße begrenzt. Östlich schließen zwei 8-geschossige Gebäude (Technisches Rathaus) an. Südlich des Plangebiets befindet sich eine Brachfläche. Die städtebaulichen Planungen sehen dort die Errichtung eines Hotelkomplexes mit integriertem Einzelhandel vor. Auf der Westseite grenzt eine in Planung befindliche Erschließungsstraße an.

1.5.2 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 138/217 befindet sich im Privateigentum. Der Vorhabenträger wurde durch den Eigentümer als verfügbungsberechtigt erklärt.

1.5.3 Gebäudebestand und aktuelle Nutzungen

Die Fläche stellt sich als eine innerstädtische Brachfläche dar, 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.5.4 Umweltbelange

Grundsätzlich ist die Entwicklung des zukünftigen Wohnstandortes auf einer innerstädtischen Brachfläche, welche zu großen Teilen versiegelt ist, als ein wesentlicher Beitrag

zur nachhaltigen, ressourcensparenden Stadtentwicklung zu betrachten. Neben der zentralen innerstädtischen Lage ist auch die hervorragende ÖPNV-Anbindung am Gothaer Platz ein weiterer Vorteil für einen nachhaltigen Wohnstandort.

Lärm

Das Plangebiet ist auf Grund seiner innerstädtischen Lage vorbelastet durch die Verkehrsemissionen der umliegenden Straßen, hier insbesondere durch den Gothaer Platz. Der Planbereich liegt weiterhin im Einflussbereich der Immissionen des Fluglärms, der mit dem Betrieb des Flughafens Erfurt-Weimar verbunden ist.

Aufgrund der Problematik, dass beim Bauen auf innerstädtischen Flächen die Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" grundsätzlich überschritten werden, hat die Stadt im Verfahren den Belangen des Schallschutzes einen hohen Rang eingeräumt und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Anlage 2). Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die vorhandenen Schallimmissionen bewertet und Vorschläge für notwendige Lärmschutzmaßnahmen abgeleitet.

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. Weiterhin wird das Gesamtgebiet Erfurt-Brühl von der regional und lokal bedeutsamen Sammel- und Ventilationsbahn Regionalwind „Geratal“ umströmt.

Im Talkessel von Erfurt sind bereits kleine Windgeschwindigkeiten für eine Mindestdurchlüftung wichtig, insbesondere im stark mit Hitzestress und Schadstoffen belasteten Innenstadtbereich.

Da am Gothaer Platz das aus Süd-West kommende Kaltluft- und Belüftungssystem endet, wurde im Zuge der städtebaulichen Planung des Bebauungsplanes BRV493 "Brühl-Süd" ein Klimagutachten erarbeitet (Anlage 5). Im Ergebnis erfolgten zur Verbesserung der lokalen Klimaverhältnisse eine Aufweitung des Straßenraumes der neu geplanten Warsbergstraße und eine Anpassung der Baukörperstellung. Hiervon war auch das jetzige Plangebiet betroffen.

Im Zuge der Bebauungsplanung des BRV493 Brühl-Süd" wurde durch ein Lufthygienische Gutachten weiterhin geprüft, ob die Immissionsgrenzwerte der nach der 39.BImSchV auch mit Umsetzung der Planung eingehalten werden können (siehe Anlage 6)

In ihrer Luftreinhalteplanung verfolgt die Stadt Erfurt das Ziel, die Schadstoffhintergrundbelastung um 10 % zu reduzieren. Die höchsten Werte wurden dabei während der Heizperioden ermittelt.

Wie im gesamten Stadtgebiet von Erfurt, so auch im Vorhabengebiet, gilt die Fernwärmesatzung. Damit verbunden ist der Ausschluss fester und flüssiger Brennstoffe einschließlich des Betriebs offener Kamine, da so betriebene Feuerungsanlagen zur Belastung der Luftschadstoffe beitragen.

Altlasten

- /1/ Darstellung der Altlastensituation auf der Teilfläche der Bauabschnitte 5, 6 und 7 des Standortes Erfurt Brühl vom 21.08.2000, erstellt durch die GPI Erfurt
- /2/ Sanierung Erfurt-Brühl, Altlastenkataster vom 10.12.2007, erstellt von Enviroconsult Ingenieurbüro, Dr. Lux

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

Gemäß /1/, Teil „Bauabschnitt 6“ erfolgte nach dem erfolgten Rückbau des Gebäudes A/f im Jahr 1999 im Bereich der Trafograben eine Beweissicherung auf die Parameter IRKW (Mineralöle) und PCB. Es konnte der Nachweis erbracht werden, dass keine schädliche Bodenbeeinflussung stattgefunden hat.

Die zum Betrieb der Galvanik errichtete Neutralisationsanlage wurde auf der Grundlage der geltenden Sanierungsanordnung und des bestätigten Sanierungsplanes der IHU GmbH 1997 zurückgebaut und dabei alle bekannten Bodenkontaminationen saniert. Gemäß /2/ wurden bei der Beweissicherung der Sanierungsmaßnahmen „Boden“ die Sanierungszielwerte unterschritten.

Eine aktive Grundwassersanierung findet im Geltungsbereich derzeit nicht statt. Die nördlich des Geltungsbereiches durchgeführte Sanierung durch Bodenaushub mit Grundwasserabsenkung ist abgeschlossen. Es wurden dabei Grundwasserkontaminationen mit LHKW nachgewiesen, die sich bei Wasserhaltungen im Tiefbau auf die geplante Wohnbebauung auswirken können.

Kennzeichnung der Lage der nördlich angrenzenden Grundwassermessstellen:

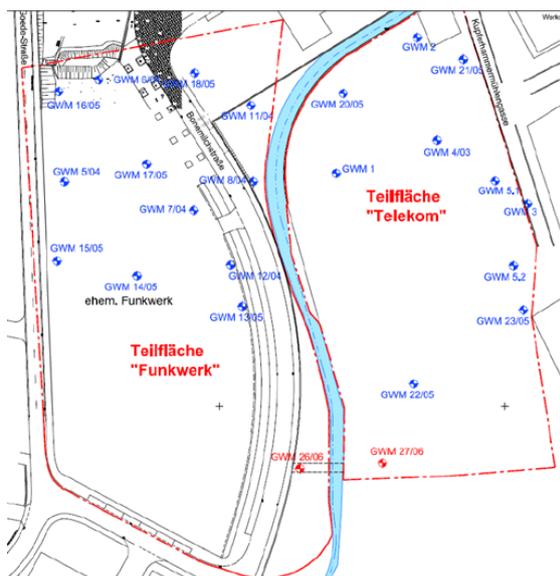


Abb.2: Übersichtsplan Grundwassermessstellen von ENVIROConsult, Stand 20.01.2017

1.5.5 Landschaftspflegerische Bestandserfassung

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 inmitten der Kernstadt des Stadtgebietes von Erfurt. Das Brühl liegt am Fuße des Petersberges und des Domberges. Das Plangebiet selbst ist relativ eben.

Geologie

Das Thüringer Becken ist ein ausgedehntes, flachwelliges Becken mit eingestreuten flachgerundeten Hügelpartien und weiten Muldentälern. Als morphologischer Formentyp ist ein weitgespanntes, flachwelliges Becken gegeben. Das Plangebiet selbst befindet sich im Talbereich der Gera.

Für den Siedlungsbereich Erfurt sind quartäre und holozäne Ablagerungen der heutigen Talböden (Auelehm, Sand/Kies, z.T. organische Sedimente) charakteristisch.

Das Bebauungsplangebiet ist durch seine innerstädtische Lage urban geprägt, an den Geltungsbereich grenzen westlich wohnbaulich und gemischt genutzte Grundstücke. Das Gebiet selbst ist derzeit durch brachliegende versiegelte, teilversiegelte und unversiegelte Flächen gekennzeichnet. Da die Flächen im Brühl-Süd bereits stark anthropogen überformt sind, werden keine hochertragsfähigen Böden von der Baumaßnahme betroffen.

Oberflächenwasser

Östlich des Geltungsbereiches liegt das, den Stadtteil Brühl bestimmende, Fließgewässer der Bergstrom. Im Plangebiet selbst sind keine Fließgewässer bzw. stehende 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.

Flora

Die Vegetationsverhältnisse im Bebauungsplangebiet BRV710 sind ausschließlich anthropogen geprägt; besonders geschützte Biotope gemäß § 30 BNG sind nicht vorhanden. Streng geschützte Pflanzenarten wurden nicht nachgewiesen. Zusammenfassend ist die Vegetation hinsichtlich der heutigen potenziell natürlichen Vegetation (HPNV) als überwiegend naturfern einzuschätzen.

Die Realisierung des Bauvorhabens hat keine Reduzierung, Beseitigung und Veränderung der Vegetation zur Folge. Zur Umsetzung des Bebauungsplanes BAV 710 sind keine Fällungen von Einzelbäumen erforderlich.

Fauna

Um Verbotstatbestände des §44 BNatSchG auszuschließen, wurde für den gesamten Planungsraum "Brühl-Süd" eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen, welche entspre-

chend der Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde die Erfassung von Zauneidechsen umfasste. Es konnte kein Vorkommen dokumentiert werden, so dass keine vertiefenden Artenschutzgutachten durchzuführen waren.

Da durch das Fehlen von Gehölzbeständen innerhalb des Plangebiets keine geeigneten Quartierstrukturen für Fledermäuse vorhanden sind (Fortpflanzungs- und Ruhestätten), war eine Erfassung der Spezies der Fledermäuse nicht erforderlich.

1.5.6 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird aktuell über die Warsbergstraße zwischen Bonemilchstraße und Hennig-Goede-Str. verkehrlich erschlossen. Entsprechend dem angrenzenden Bebauungsplan BRV493 „Brühl-Süd, Teil A“ wird westlich des Bebauungsplangebiets ab 2019 die vorhandene Warsbergstraße bis zur Rudolfstraße ausgebaut. Das neue Teilstück der Warsbergstraße dient der zukünftigen Erschließung des Plangebietes.

Das Plangebiet verfügt über eine sehr gute ÖPNV-Erschließung. Die Anbindung erfolgt mit den Straßenbahnlinien 2 und 4 über die ca. 150 m entfernte Haltestelle am Gothaer Platz, der sich südlich des Geltungsbereiches befindet.

Ver- und Entsorgung

Mit der Realisierung der westlich an das Vorhabengebiet angrenzenden Planstraße erfolgt die medientechnische Erschließung des Plangebietes.

1.6 Allgemeine Planungsziele

In Anbetracht der demografischen Entwicklung und der wachsenden Wanderungen auf dem Wohnungsmarkt ist es erforderlich, entsprechende Angebote in stadtstrukturell wichtigen Bereichen sowie Alternativen zum Eigenheimbau in Stadtrandlagen zu schaffen. Die angestrebte Sicherung und Fortentwicklung des Wohnbestandes entspricht einem ungedeckten Bedarf von Wohnformen im innerstädtischen Bereich.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll deshalb Baurecht für neuen innerstädtischen Geschosswohnungsbau mit den dafür typischen kurzen Wegen geschaffen und gleichzeitig eine Stadtreparatur und Nachverdichtung an untergenutzten Flächen im Stadtbereich betrieben werden.

Die Grundlage für die geplante Entwicklung stellt der städtebauliche Rahmenplan zur Revitalisierung des Standortes aus dem Jahr 2015 dar, mit der Zielsetzung, im Sinne der kompakten Stadt ein der innerstädtischen Lage angemessenes, hochwertiges Stadtquartier zu etablieren.

In Anbetracht dieser Ausgangslage werden mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer barrierefreien, rollstuhlgerechten Wohnanlage mit 64 Mietwohnungen,
- Definition straßenbegleitender Baufluchten entlang der bestehenden und geplanten öffentlichen Straßen,

- Sicherung einer quartiersverträglichen Bebauung durch maßstäbliche Baustrukturen,
- Sicherung einer hohen Freiraumqualität,
- Sicherung der erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr in einer Tiefgarage.

Städtebauliches Konzept

Entsprechend den städtebaulichen Rahmenbedingungen wurde für das hochbauliche Konzept eine Blockrandstruktur entwickelt, die sowohl die umgebende, bestehende Bebauung als auch die gemäß Bebauungsplan BRV493 "Brühl-Süd, Teil A" geplanten Gebäudestrukturen aufnimmt und zusammenfügt. Im Spannungsfeld der angrenzenden 8-geschossigen Bürogebäude im Osten und der geplanten 5-geschossigen Sägezahnbebauung im Westen wird ein 5-geschossiger Baukörper eingeordnet. Die straßenbegleitende neue Raumkante wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan definiert. Im rückwärtigen Bereich öffnen Vor- und Rücksprünge die Fassade zu Innenhöfen, um möglichst vielen Wohnungen eine Orientierung nach Süden zu ermöglichen.

Wohnkonzept „Wohnen mit Service“

Die meisten Menschen möchten auch im Alter ihre Selbstständigkeit behalten. Gleichzeitig sollen auch ihre Sicherheit gewährleistet und eine fachliche Alltagsbegleitung im häuslichen Umfeld möglich sein. Diesen Erwartungen kommt das Wohnkonzept „Wohnen mit Service“ entgegen. Der Grundgedanke dieser Wohnform ist, die Selbstständigkeit in der eigenen Wohnung durch die Schaffung baulicher Voraussetzungen zu unterstützen und bei Bedarf eine persönliche Betreuung, Versorgung und Pflege zu ermöglichen. Unter diesem Begriff finden sich Konzepte vom „Wohnen mit pflegerischer Vollversorgung“, die behördlich begleitet und geprüft werden, bis hin zu der hier vorgesehenen Form des altersgerechten Wohnens mit der freien Wahlmöglichkeit von alltagsbegleitenden Dienstleistungen.

Das Wohnkonzept setzt sich aus zwei Komponenten zusammen:

- | | |
|---------|---|
| Wohnen | - in einer urban gelegenen barrierefreien Wohnung und |
| Service | - aus frei wählbaren individuellen Dienstleistungen externer Anbieter aus den Bereichen Versorgung, Betreuung und Pflege. |

Das vorgesehene Wohnangebot stellt eine wichtige Ergänzung des Portfolios des Vorhabenträgers in Erfurt und explizit im Stadtteil Brühl dar.

Erschließung

Das Plangebiet wird über die neu zu errichtende Planstraße an das öffentliche Straßennetz angebunden. Sämtliche Anwohner-PKW sind in der Tiefgarage unterzubringen. Oberirdische Stellplätze werden nicht vorgesehen, so dass der rückwärtige Grundstücksbereich als Erholungsraum den Anwohnern vorbehalten bleibt.

Freiflächen

Den Vorzügen der Blockrandbebauung folgend wird in dem rückwärtigen privaten Hofbereich ein qualitätvoller und ruhiger Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen. Zur Verbesserung des Mikroklimas werden alle Dachflächen begrünt.

1.7 Planungsalternativen/Planungswettbewerb

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße" setzt das grundsätzliche Ziel der städtebaulichen Neuordnung einer Brachfläche im Quartier

Brühl-Süd um und ermöglicht die Nachnutzung eines innerstädtisch gelegenen, verkehrlich und technisch infrastrukturell erschlossenen Standortes. Die Planung vermeidet damit die mögliche Alternative der Erschließung und Aufsiedlung neuer Flächen außerhalb der Kernstadt mit ihren negativen Folgen. Die zukünftige Nutzung fügt sich in die Struktur des Umfeldes ein. Sie steht im Einklang mit den Sanierungszielen und der Verkehrsentwicklung. Da der Vorhabenträger verfügungsberechtigt über die Fläche im Geltungsbereich ist, scheiden andere Flächen im Stadtgebiet aus.

Die Prüfung von Planungsalternativen am Standort erfolgte zunächst mittels Durchführung eines städtebaulichen Gutachterverfahrens für den gesamten Bereich Brühl-Süd (2012). Der Stadtrat bestätigte mit Stadtratsbeschluss Nr. 0843/13 im Jahr 2013 den überarbeiteten Siegerentwurf, der aus dem Gutachterverfahren hervorgegangen ist, als Grundlage für die städtebaulichen Planungen im Quartier Brühl-Süd. Aufbauend auf diesem städtebaulichen Rahmenkonzept wurden hinsichtlich der architektonischen Ausgestaltung der künftigen Bebauung der Brachfläche weitere Planungsalternativen im Zuge eines hochbaulichen Realisierungswettbewerbs nach § 3 (3) RPW 2013 geprüft. Entsprechend der Empfehlung des Preisgerichts stellt der 1. Preisträgerentwurf die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße" dar.

2 Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB

2.1 Art der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung Nr. 0: Verweisfestsetzung auf den Durchführungsvertrag

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

Die hohen Anforderungen, die das Bundesverwaltungsgericht und die Konkretisierung des Vorhabens im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt², kollidieren häufig mit der erforderlichen Flexibilität aus Sicht der Vorhabenträger, um im Zuge der Projektrealisierung auf geänderte Nutzungsanforderungen 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 lediglich der Billigung des Stadtrates bedarf. Nachbarn haben alle Vorhaben hinzunehmen, die den allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.³

Der Vorhaben- und Erschließungsplan in der aktuellen Fassung ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

² BVerwG Urteil vom 18.09.2003 – 4CN 3.02

³ BauGBÄndG 2007 Mustererlass, Nr. 2.3.3.3

Zeichnerische Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)

Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend wird zur Umsetzung des städtebaulichen Nutzungs- und Raumkonzeptes ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit wird sowohl der Lage des Plangebietes innerhalb der angrenzenden Wohnbebauung (Rudolfstraße, Barbarossahof, Henning-Goede-Straße, Bonemilchstraße.) als auch dem geplanten Nutzungszweck entsprochen. Die angestrebte Wohnnutzung schließt Störungen des Bestandes aus und entspricht der raumstrukturellen Eignung sowie städtebaulichen Zielen für diesen Bereich.

Die ausschließliche Festsetzung der Art der Nutzung durch allgemeine Festsetzung eines Baugebietes entspräche nicht dem Vorhabenbezug eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Ungeachtet dessen ist der Zusatz eines Baugebietes zulässig und zur Definition des Schutzanspruchs geeignet (so z.B. Ullrich Kuschnerius: "Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Lichte der jüngeren Rechtsprechung", BauR 6/2004 S. 948)

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

Textliche Festsetzung 1.1 und 1.2: Nutzungseinschränkungen

Zur Sicherstellung des Schutzanspruches der Wohnnutzung im Plangebiet und im Umfeld des Plangebietes sind für den weiteren Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nutzungseinschränkungen für das Plangebiet festgesetzt. Diese Nutzungseinschränkungen entsprechen dem Vorhabenkonzept und dienen der Vermeidung von Störungswirkungen durch Betriebs- und Verkehrslärm. Die angestrebte Wohnnutzung entspricht einem ungedeckten Bedarf nach barrierefreien Mietwohnungen, Wohnformen mit guter Ausstattung, in Altstadt-nähe und ÖPNV-günstiger Lage.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen stören durch zusätzliche Lärmimmissionen bzw. widersprechen der geplanten Nutzungs- und Raumstruktur und werden deshalb ausgeschlossen.

Der Wunsch von Gewerbetreibenden, an exponierter Stelle für ihr Geschäft zu werben, und das Interesse der Allgemeinheit an der Erhaltung des Stadtbildes führen oftmals zu Konflikten, die eines Interessenausgleiches bedürfen. Um die Störwirkung von Werbeanlagen auf das Stadtbild zu minimieren, sollen deshalb Werbeanlagen, die der Fremdwerbung dienen, ausgeschlossen werden. Die Lage im Sanierungsgebiet „Brühl“ sowie die unmittelbare Nähe zur denkmalgeschützten Altstadt und dem Domensemble rechtfertigen diese strenge Regelung.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die Festsetzung:

- der zulässigen Grundfläche,
- der überbaubaren Grundstücksfläche,
- der zwingenden Zahl der Vollgeschosse,
- der Oberkante der baulichen Anlagen (zwingend).

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

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen 2.1 und 2.2: Größe der zulässigen Grundfläche, zulässige Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO

Die Größe der zulässigen Grundfläche (GR) baulicher Anlagen ergibt sich nach dieser Festsetzung mit einer ausdrücklichen Bezugnahme⁴ aus der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, die durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt wird, sowie deren Überschreitungsmöglichkeiten.⁵

Diese Festsetzung setzt eine baukörperähnliche Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche voraus. Derartig enge Festsetzungen sind erforderlich, um das Vorhaben entsprechend dem städtebaulichen Konzept mit seinen differenzierten Gebäudeeigenschaften umzusetzen.

Die Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist in Anbetracht der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit i.V.m. der Bau- und Nutzungsdichte erforderlich. Sie entspricht der Charakteristik der umgebenden Bebauung und dient einer störungsfreien Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Die Kompensation erfolgt durch neu zu pflanzende, teilweise bodenschlüssige Bäume, eine Dachbegrünung und eine Erdüberdeckung der Dachflächen der Tiefgarage von mindestens 70 cm.

Überschreitung des Höchstmaßes von Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche ergeben sich zulässige Überschreitungen der Obergrenze der GRZ bis 0,5 bzw. 0,9 durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sowie der GFZ bis 2,3. Die Werte ergeben sich unter Zugrundelegung des durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans definierten derzeitigen Grundstückszuschnitts.

Geltungsbereich	Baufenster	Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)	
		lt. BauNVO	lt. Planung
2.788 m ²	1.287 m ²	0,4/1,2	0,5/2,3

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung dürfen die nach § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführten Obergrenzen nur nach Maßgabe der Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden. Das heißt, es müssen städtebauliche Gründe vorliegen und die Überschreitung muss durch Umstände oder Maßnahme ausgeglichen werden, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an die Nutzung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die Voraussetzung der Überschreitung nach § 17 Abs. 2 BauNVO sind für das Vorhaben mit nachfolgender Begründung gegeben:

1. Städtebauliche Gründe:
 - Die Festsetzungen sind erforderlich, um planungsrechtlich eine entsprechende Nachnutzung der Brachflächen durch eine dem Umfeld entsprechende städtebaulich angemessene Bebauung im Kontext des Standorts zu sichern und die Sanierungsziele zu konkretisieren.

⁴ OVG Münster 11a.Senat 13.03.98 11a D 128/93.NE

⁵ Die Zulässigkeit dieser Verknüpfung wird des Weiteren herausgestellt in Hans-Jörg Rist Kohlhammer Kurzkomentar BauNVO 1990 § 16 Rn 4

- Es soll an die Baustruktur und an die charakteristisch höhere bauliche Dichte des Brühls, insbesondere des unmittelbaren Umfeldes angeknüpft werden. Diese bauliche Dichte ist vor dem Hintergrund der integrierten Lage im Kernbereich der Stadt als angemessen zu bewerten.
 - Mit der Planung erfolgt die Reparatur eines untergenutzten innerstädtischen Bereiches und damit die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes, der geprägt ist von einer unbebauten Brachfläche, die zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt wird.
 - Des Weiteren erfordert die zur Erzeugung von Raumkanten definierte Blockrandstruktur eine Verdichtung, die zu Gunsten von ruhigen Hofsituationen rückwärtig öffnet.
 - Mit der 5-Geschossigkeit wird zwischen dem angrenzenden 8-geschossigen Bestand und der 4-geschossigen westlichen Bebauung vermittelt.
 - Die Grundstücksgröße wird durch die Aufweitung des geplanten Straßenquerschnitts Warsbergstraße reduziert.
 - Das Potential für einen Wohnstandort mit einer überdurchschnittlich guten ÖPNV-Erschließung soll durch Nutzungskonzentration im Innenstadtbereich ausgeschöpft werden.
2. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch folgende Umstände/Maßnahmen vermieden:
- In Verbindung mit der angestrebten Dichte werden Festsetzungen für Begrünungsmaßnahmen sowohl auf den unterbauten Flächen, als auch nicht unterbauten Flächen vorgesehen. Durch eine ausreichende Erdüberdeckung und Bepflanzung wird gesichert, dass sich zum einen die Fläche nicht aufheizen kann und zum anderen das Regenwasser an Ort und Stelle versickern kann.
 - Ein gewisser ausgleichender Umstand für die hohe Baudichte besteht in dem großzügigen, für alle Anwohner nutzbaren Innenhof. Weiterhin werden für alle Wohnungen private Freisitze vorgesehen.
 - Die geplante Bebauung hält zur gegenüberliegenden Bebauung an der Planstraße einen ausreichenden Abstand von mindestens 18 m sowie zum östlich angrenzenden Bürogebäude an der engsten Stelle von rund 13 m ein. An der engsten Stelle wird die Geschossigkeit im Osten von 5 auf 4 zurückgenommen.
 - Im direkten Umfeld des Vorhabens sowie in der näheren Umgebung befinden sich ausgleichende Grünflächen wie z.B. die Grünfläche an der Bonemilchstraße / Maximilian-Welsch-Straße, der Luisenpark oder die Grünflächen des Petersbergs.
3. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt:
- Mit der Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereiches wird eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden. Somit wird der städtebaulichen Leitlinie des flächensparenden Bauens, im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden, Rechnung getragen.
 - Die Überschreitung der GRZ durch die Tiefgarage dient der störungsfreien Unterbringung des ruhenden Verkehrs und ermöglicht eine grüne und ruhige Blockinnengestaltung.
 - Durch die Begrünung aller Dachflächen der Wohnbebauung sowie der Tiefgarage werden die Auswirkungen der hohen Versiegelung auf die Umwelt vermindert.
 - Die Verkehrsimmissionen u.a. auch durch Parkierungsgeräusche werden durch die Unterbringung der Fahrzeuge im Gebäude vermindert.
 - Die hervorragende ÖPNV-Anbindung ermöglicht eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs.

Sonstige öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen.

Textliche Festsetzung 2.3: Unter- und Überschreitung der Oberkante Gebäude

Die festgesetzte Unterschreitungsmöglichkeit dient der Gewährleistung einer Bautoleranz. Mit der Festsetzung der ausnahmsweisen Überschreitungsmöglichkeit soll gesichert werden, dass auf dem Flachdach des Gebäudes technisch bedingte Aufbauten, wie z. B. Fahrstuhlüberfahrten, in gewissem Umfang ausnahmsweise möglich sind. Diese Aufbauten sind funktional erforderlich. Um Störwirkungen auf das Straßenbild zu vermeiden, sind die Aufbauten mindestens 1,80 m von der straßenseitigen Baulinie zurückgesetzt einzuordnen. Sie werden zudem in ihrer Gesamtheit flächenmäßig begrenzt.

Zeichnerische Festsetzungen, Ansichten und textliche Festsetzung 2.4: Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die festgesetzten Ansichten, die Zahl der Vollgeschosse als zwingendes Maß sowie die maximale Oberkante des Gebäudes als zwingendes Maß definiert. Diese Festsetzungen dienen der Umsetzung des Raumkonzeptes, welches vermitteln soll zwischen den angrenzenden heterogenen Bereichen wie den 8-geschossigen Bürogebäuden an der Bonemilchstraße und dem geplanten 5-geschossigen Gebäude an der neuen Warsbergstraße. Zur Umsetzung des Raumkonzeptes ist eine derart weitgehende Bindung erforderlich. Die Festsetzungen knüpfen mit den Oberkanten der baulichen Anlage an die im angrenzenden Bebauungsplan BRV496 "Brühl-Süd, Teil A" festgesetzten Gebäudehöhen und Geschossigkeiten an und dienen der Harmonisierung der an dieser Stelle gestörten Raumstruktur.

Zeichnerische Festsetzung: Oberkante Dach der Tiefgaragenzufahrt

Um Störwirkungen auf das Straßenbild zu vermeiden wird die Tiefgaragenzufahrt höhenmäßig begrenzt.

Zeichnerische Festsetzung: Oberkante grenzständige Mauer

Zur Einfassung des Grundstücks wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept entlang der zukünftigen Grundstücksgrenzen eine umlaufende Mauer vorgesehen, deren Höhe zum vorhandenen Gelände sich zwischen ca. 0,80 m und 1,50 m bewegt. Dies dient dem Ausgleich der bestehenden Geländeunebenheiten und gewährleistet einen entsprechenden Erdauftrag auf der Tiefgarage.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 2.5: Oberkante Lüftungseinrichtungen

Zur natürlichen Entlüftung der Tiefgarage werden in den rückwärtigen Freianlagen Lüftungsöffnungen integriert. Diese fügen sich in die Freianlagengestaltung ein, in dem sie aus gestalterischen Gründen grundsätzlich niveaugleich ausgeführt werden. Punktuell dienen sie gleichzeitig als Sitzgelegenheiten und sind hier entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen höher auszubilden.

Zeichnerische Festsetzung: OK Tiefgarage

Entsprechend dem Nutzungskonzept ist zur Gewährleistung eines barrierefreien Zuganges sowohl vom öffentlichen Straßenraum in den Innenhof als auch vom Gebäude zum Innenhof der Höhenunterschied abzufangen. Dies erfolgt durch die Höhenstaffelung der Tiefgaragenbereiche innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Gleichzeitig wird mit der Höhenfestsetzung die erforderliche Mindestüberdeckung mit der erforderlichen Vegetationsschicht sichergestellt.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Zeichnerische Festsetzungen, Baulinien, Baugrenzen i. V. m. Teil A2 – Ansichten

Planerische Zielsetzung im Plangebiet ist es, im Sinne eines flächensparenden und nachhaltigen Städtebaus eine Innenentwicklung zu betreiben und eine urbane Baustruktur in zentraler Lage zu sichern. Die dafür erforderlichen Regelungen werden durch baukörperähnliche Festsetzungen ergänzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien zum öffentlichen Verkehrsraum und zum rückwärtigen Wohnhof sowie durch Baugrenzen zum rückwärtigen Wohnhof festgesetzt. Die Festsetzung von Baulinien ist dabei auf Bereiche beschränkt, wo derart weitgehende Bindungen zur Sicherung des Planungskonzeptes erforderlich sind. Durch die Festsetzungen werden die städtebaulich erforderlichen Raumkanten entlang der öffentlichen Verkehrsflächen klar definiert und die entwurfsrelevanten Höfe im rückwärtigen Bereich gesichert.

Mit der rückwärtigen Baugrenze wird die maximale Bautiefe des Baufeldes definiert. Sie dient der Sicherung des Raumkonzeptes hinsichtlich einer klaren Disposition bezüglich der Lage des Baukörpers und den damit verbundenen Freiräumen.

Durch die Einordnung des Baukörpers kommt es teilweise zu geringeren Abstandsflächentiefen als nach Thüringer Bauordnung gefordert. Den getroffenen zeichnerischen Festsetzungen i. V. m. den Festsetzungen zu Baulinien kommen damit Rechtswirkungen zu entsprechend geringeren Abstandsflächen im Sinne von § 6 Abs. 5 Satz 3 ThürBO zu. Das bedeutet, die Regelungen der Thüringer Bauordnung zu den Abstandsflächen finden in diesen Bereichen keine Anwendung. Im Einzelnen gilt dies für folgende Fassaden:

- nordöstlicher Fassadenbereich - betroffen: Teilflurstück 138/217, Flurstück 138/81
- östliche Fassade zwischen den beiden Wohnhöfen - betroffen: Vorhabengrundstück, Überschneidung von Abstandsflächen

Die engen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sind gemäß den Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes erforderlich.

Ausreichende Belichtung

In der Rechtsprechung sind allgemeinverbindliche Grenzen der Zumutbarkeit der Verschattung bzw. zwingende Anforderungen an eine Mindestbesonnung von Wohnungen nicht definiert. Die DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" hat keinen normativen Charakter. Die Vorschrift bietet lediglich nur eine Orientierung für den Planungsprozess. Die Zumutbarkeit einer Verschattung ist planungsrechtlich nach gefestigter Rechtsprechung im Einzelfall zu beurteilen.

Aufgrund der Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen in Verbindung mit der angestrebten städtebaulich höheren baulichen Dichte wurden die Auswirkungen der Planung im Hinblick auf die Besonnung, Belichtung und Belüftung gutachterlich geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Die Belichtungssituation nach DIN 5034 für das geplante Vorhaben ist in der Anlage 7 dargestellt. Danach kann der Tageslichtnachweis gemäß DIN 5034-4 für die geprüften Referenzpunkte an der Neubebauung nicht mit positivem Ergebnis geführt werden. Aufgrund der Ausrichtung des Gebäudes -welches im Zuge der städtebaulichen Planung Brühl-Süd zur Verbes-

serung der Durchlüftungsverhältnisse etwas gedreht wurde- ist eine ausreichende Besonnung der Nord- und Nordwestfassade im Sinne der DIN 5034 bereits im Istzustand nicht möglich.

Die Auswirkungen des geplanten Gebäudes auf die Besonnungsverhältnisse der umgebenden Bebauung sind in der Abbildung 4.1 des Besonnungsgutachtens dargestellt. Demnach ist mit Einschränkungen lediglich bei dem westlich angrenzenden geplanten Baukörper zu rechnen. Durch eine entsprechende Grundrisslösung ist eine Besonnung nach DIN 5034 jedoch möglich.

In den Wohn- und Aufenthaltsräumen, in denen die DIN-Kriterien nicht erfüllt sind, muss vermehrt mit künstlichem Licht gearbeitet werden. Ein Leben und Arbeiten in den betroffenen Bereichen ist unter den geplanten Bedingungen trotzdem möglich. Einen Ausgleich hinsichtlich der Besonnungsverhältnisse stellen bei dem geplanten Vorhaben der rückwärtige Gartenbereich, die den Wohnungen zugeordneten Loggien sowie die Festsetzung einer Dachbegrünung für alle Flachdächer dar.

Grundsätzlich hat die Gemeinde die Auswirkungen der Planung auf die Verschattungssituation mit dem städtebaulichen Interesse an der Realisierung der geplanten Bebauung abzuwägen. Sie darf sich in der Abwägung jedoch nicht (ohne weiteres) damit zufrieden geben, nur das sicherzustellen, was dem Nachbarn nach Bauordnungs- sowie Nachbarrecht ohnedies zustünde.

Es sind deshalb im Rahmen der Abwägung grundsätzlich Belange ins Feld zu führen, die eine nachteilige Veränderung der bestehenden Besonnungssituation in der Nachbarschaft aufwiegen. Vorliegend handelt es sich dabei um folgende Belange:

- Belange der Baukultur

Aufbauend auf dem städtebaulichen Rahmenplan, welcher als Siegerentwurf aus einem Gutachterverfahren hervorging, wurde hinsichtlich der architektonischen Ausgestaltung der Bebauung ein hochbaulicher Realisierungswettbewerbs gemäß den Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 durchgeführt. Entsprechend der Empfehlung des Preisgerichts soll das Planungskonzept des ersten Preisträgers umgesetzt werden und somit die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße" darstellen.

- Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und Bevölkerungsentwicklung

Die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen ist ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken, insbesondere im Geschosswohnungsbau, Rechnung zu tragen. In Anbetracht der Standortvorteile (innerstädtisch gelegen, sehr gute ÖPNV-Anbindung) ist der Standort hervorragend für Wohnungsbau geeignet, stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar und dient einem nachhaltigen Bevölkerungswachstum.

- Anforderungen an flächensparendes Bauen / Vorrang der Innenentwicklung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan BRV710 setzt das grundsätzliche Ziel der städtebaulichen Neuordnung einer Brachfläche um und ermöglicht die Nachnutzung eines verkehrlich und technisch infrastrukturell gut erschlossenen Standortes am Rande der Kernstadt. Die Planung vermeidet damit die Flächeninanspruchnahme in anthropogen noch nicht überformten Bereichen mit ihren negativen Folgen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung).

- Vermeidung von Emissionen/ Sparen von Ressourcen

Das Plangebiet ist mit dem Bau der an den Geltungsbereich angrenzenden Planstraße verkehrlich sowie technisch infrastrukturell sehr gut erschlossen. Über das vorhandene ÖPNV-Netz ist der Standort hervorragend angebunden. Dadurch können sowohl Emissionen als auch Ressourcen gespart werden.

Die nachgewiesene Belichtungssituation stellt eine oft in innerstädtischen Bereichen vorkommende Situation dar. Insbesondere in innerstädtischen Lagen oder im Zuge flächensparenden Bauens ist eine Einhaltung der DIN-Kriterien häufig in Teilen nicht gegeben oder gar strukturunüblich. In Anbetracht der öffentlichen Interessen an der Schaffung von Wohnraum, der Reparatur des Stadtgrundrisses, sowie im Zuge flächensparenden Bauens wird die Belichtungssituation als mit den Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vereinbar eingeschätzt.

Der abschließende Nachweis der Einhaltung der normierten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Belüftung

Bei den vorgesehenen Gebäudeabständen ist dies regelmäßig als gegeben anzusehen.

Textliche Festsetzung 3.1: Überschreiten von Baulinien und Baugrenzen

Zur Einordnung von drei für den 2. Rettungsweg erforderlichen Treppenanlagen ist ein Überschreiten der Baulinie und Baugrenze in dem definierten Umfang zulässig.

Zeichnerische Festsetzung und Textliche Festsetzung 3.2: Beschränkung von Lüftungseinrichtungen

Für die natürlich zu entlüftende Tiefgarage sind Lüftungseinrichtungen im Bereich der Tiefgarage vorgesehen. Zur Sicherung der Aufenthaltsqualität in den wohnnahen Freiräumen und zur Minimierung des Störgrades hinsichtlich möglicher Immissionen wird die Zulässigkeit der Lüftungseinrichtungen im rückwärtigen Hofbereich eingeschränkt.

2.4 Festsetzung der Höhenlage

Textliche Festsetzung 4.1: Höhenlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die Festsetzung der Höhenlage des zukünftigen Geländes dient der Gewährleistung eines einheitlichen Gestaltungsprinzips für die Freianlagen, dem barrierefreien Übergang zum angrenzenden Straßenraum und sichert i. V. m. der zeichnerischen Festsetzung zur Höhe der Tiefgarage und der textlichen Festsetzung 9.4 eine angemessene Überdeckung der Tiefgarage für Begrünungsmaßnahmen.

2.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen 5.1 und 5.2

Angesichts der grundsätzlichen Zielsetzung einer hohen städtebaulichen Dichte bei einer gleichzeitigen hohen Freiraumqualität sind oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports unzulässig. Damit soll eine geordnete Flächeninanspruchnahme innerhalb des Baugebietes gesichert werden. Zudem wird durch die Konzentration des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage eine unzumutbare Beeinträchtigung durch Verkehrslärm für die Wohnnutzung am Standort und im Umfeld reduziert.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 5.3: Ein- und Ausfahrtsbereich

Der festgesetzte Ein- und Ausfahrtsbereich gewährleistet die Anbindung des Grundstückes an den öffentlichen Straßenraum und dient der Konfliktbewältigung hinsichtlich verkehrlicher, gestalterischer und immissionsschutzrechtlicher Belange.

Zeichnerische und textliche Festsetzung 5.4: Nebenanlagen

Mit dem Ausschluss von hochbaulichen Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO soll eine geordnete Flächeninanspruchnahme innerhalb des Geltungsbereiches gesichert und die Störwirkung auf die Raumstruktur sowie die Freiräume berechenbar gestaltet werden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden, entsprechend den allgemeinen Planungszielen, als begrünte Freifläche für die Anwohner gestaltet. Die für die Nutzung der Freianlagen notwendigen Nebenanlagen bzw. die Müllaufzugsanlage, Lüftungseinrichtungen, Tiefgaragenzufahrt, die einfriedende Mauer, Spielanlagen und eines bis zu 25 m² großen Pavillons sind als Nebenanlagen zulässig.

2.6 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigenden Stoffe

Textliche Festsetzung 6.1

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einer stadtklimatischen Übergangs- und Sanierungszone des dicht besiedelten Stadtkerns von Erfurt. Die Sanierungszone weist eine flächenmäßig hohe Überwärmung mit negativer Bedeutung auf das Bioklima der Stadt auf.

Durch die Tallage der Stadt treten zudem sehr häufig innerstädtische Inversionen auf, die sich oft erst am Nachmittag auflösen. Entsprechend des gesamtstädtischen Klimagutachtens ist dies an rund 80 Tagen im Jahr der Fall. Des Weiteren muss davon ausgegangen werden, dass die Inversionen nicht abgebaut werden und damit ganztägig anhalten (im statistischen Mittel an 35 Tagen im Jahr). Diese Inversionen reduzieren die Luftaustauschbedingungen in der Stadt erheblich und führen zu hohen Konzentrationen an Schadstoffen in der Luft. Die Folge sind gesundheitliche Belastungen.

Zur Überwachung der Luftqualität ist Erfurt als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen. Insbesondere mit festen und flüssigen Brennstoffen betriebene Feuerungsanlagen tragen zur Belastung durch Luftschadstoffe bei, weshalb die Reduktion der Hintergrundbelastung um 10 % als Zielstellung in die Luftreinhalteplanung der Landeshauptstadt Erfurt aufgenommen worden ist. Mit der Einführung der 39. BImSchV (02.08.2010) wurden die Grenzwerte für bestimmte Luftschadstoffe (Feinstaub, Stickstoffdioxid) verschärft.

Mit der Tallage der Stadt Erfurt und den damit verbundenen klimatischen und lufthygienischen Auswirkungen sind besondere städtebauliche Gründe gegeben, die eine Verminderung der luftverunreinigenden Emissionen von Feuerungsanlagen erforderlich machen und rechtfertigen. Vor diesem Hintergrund ist der Ausschluss flüssiger und fester Brennstoffe hinsichtlich der Reduzierung der Luftschadstoffimmissionen notwendig. Kamine sind ebenfalls ausgeschlossen, da neben dem hohen Luftschadstoffausstoß die Ableitung der Schadstoffe in der Kernstadt häufiger problematisch ist.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Fernwärmeversorgungsgebietes 1 (Altstadt), in dem die Fernwärmeversorgung eine Vorrangstellung einnimmt und Anschluss- und Benutzungszwang besteht. Laut § 5 (1) Fernwärmesatzung ist im Satzungsgebiet bei diesbezüglich erschlossenen Grundstücken jedes Gebäude anzuschließen.

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

Textliche Festsetzung 7.1 und 7.2: Versickerung Niederschlagswasser, Oberflächenbefestigungen

Zum Erhalt der wichtigen Bodenfunktion, wie Speicherung und Reinigung der Niederschlagswässer, soll unter Berücksichtigung der vorhandenen Bodeneigenschaften das unverschmutzte Niederschlagswasser soweit als möglich auf dem Baugrundstück versickert werden.

Die Verwendung von versickerungsfähigen Oberflächenmaterialien mindert die Eingriffsschwere, dient dem natürlichen Regenwasserabfluss und hat klimaökologische Ausgleichsfunktion.

Textliche Festsetzung 7.3: Wurzelbereiche von Bäumen

Die Festsetzung mit der Definition des durchwurzelbaren Raumes für Bäume dient dem optimalen Wachstum der neu zu pflanzenden Bäume und einem langfristigen Erhalt der Baumstandorte.

2.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, dafür Sorge zu tragen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewahrt sind. Der Lärmschutz ist dabei ein gewichtiger Belang. Für den Schallschutz im Städtebau stellt die DIN 18005 den aktuellen Stand hinsichtlich der Beurteilung einwirkender Geräuschemissionen dar.

Auf Grund der Problematik, dass beim Bauen auf innerstädtischen Flächen und im Einwirkungsbereich von Hauptverkehrsstraßen die Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" regelmäßig überschritten werden, wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches die Auswirkungen des Vorhabens prognostiziert und erforderliche Festsetzungen zur Konfliktbewältigung trifft. (Anlage 2). Im Rahmen dieses Gutachtens wurden die Schallquellen Straßenverkehrslärm, Fluglärm, Gewerbelärm und durch Anwohner bedingter Lärm, berücksichtigt.

Verkehrslärm und Fluglärm

Durch den Verkehrs- und Fluglärm werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete im Bereich der straßenseitigen bzw. nordöstlichen Fassaden überschritten. Die Orientierungswerte dienen als Anhaltspunkt für die Beurteilung der Lärmimmissionen, sie stellen jedoch keine normativen Grenzen dar. Im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB kann von diesen sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden.

Auf aktive Lärmschutzmaßnahmen für die Wohnbebauung –z.B. in Form von Lärmschutzwänden- wurde nach Abwägung in Anbetracht der städtebaulichen Situation verzichtet, da sie zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Stadtbildes und der Qualität des Wohnumfeldes führen würden.

Hinsichtlich der Grundrissgestaltung ist festzustellen, dass durch die gewählte Form eines für den Mietwohnungsbau klassischen 4-Spanners nur knapp die Hälfte der Schlafräume auf der straßenabgewandten Seite eingeordnet werden können. Die Organisation von 4-Spannern ermöglicht jedoch die Realisierung des angestrebten Wohnungsmix'. Grundrisslösungen wel-

che lediglich nichtschutzbedürftige Räume zur Straßenseite vorsehen und so Ansichten erzeugen, welche dem gewünschten Stadtbild nicht gerecht werden können, wurden vermieden, denn erst die Orientierung von Räumen mit Aufenthaltsfunktion gibt der Straßenseite das städtebaulich gewünschte Bild.

Die geschlossene Riegelbebauung an der Straße führt zu einer schalltechnischen Abschirmung des rückwärtigen Grundstücksbereiches, auf welchem sich der den Bewohnern zur Erholung dienende Freiraum befindet. Andere Hausformen, z.B. Reihenhäuser oder Laubenganghäuser die günstigere Ausgangsbedingungen für eine optimierte Grundrissorientierung ermöglichen scheiden aus städtebaulichen Gründen aus. Eine 2-Spanner-Lösung ist aus wirtschaftlicher Sicht des Vorhabenträgers im Hinblick auf die angestrebte Vermietung nicht umzusetzen.

Zur Konfliktbewältigung wurden deshalb passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Die in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Pegelüberschreitungen werden als für derartige innerstädtische Standorte charakteristisch und vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastung und der zur Konfliktbewältigung festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen als mit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vereinbar erachtet.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete werden eingehalten, so dass die Zumutbarkeitsschwelle nicht überschritten wird und davon auszugehen ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Gleiches gilt für die geplanten Außenwohnbereiche (Loggien). Da der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete nicht überschritten wird, sind keine besonderen Anforderungen an den baulichen Schallschutz der Loggien erforderlich. Eine angemessene Aufenthaltsqualität ist gewährleistet.

Für die Entwicklung innerstädtischer Wohnstandorte sprechen insbesondere bodenrechtlich relevante Aspekte. Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und insbesondere die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung von Brachflächen vermeidet nicht nur die Neuinanspruchnahme von Flächen im Umland, sondern vermindert aufgrund der guten ÖPNV-Erschließung Verkehrsemissionen. Weiterhin besteht das Interesse Wohnraum zu schaffen, um Abwanderungen der Bevölkerung in das Umland zu verhindern. In Anbetracht der städtebaulichen Zielstellung, die ehemalige Gewerbebrache des Brühls wiederzubeleben und den Stadtgrundriss an dieser Stelle wieder zu vervollständigen, wird im Ergebnis der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB festgestellt, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB erfüllt sind.

Gewerbelärm

Hinsichtlich des Gewerbelärms, der von den Emittenten außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erzeugt wird, ist von einer Einhaltung der Richtwerte während des Tagzeitraums auszugehen. Während des Nachtzeitraums sind keine Emissionen gewerblicher Einrichtungen vorhanden.

Durch Anwohner bedingter Lärm

Die Beurteilung der Geräusche der Tiefgarage erfolgt nach TA Lärm. Gemäß den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose wird der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete Tags an allen Immissionspunkten unterschritten. Nachts sind Überschreitungen an den Im-

missionsorten ip04, ip07 und ip35 vorhanden. Entsprechend der Empfehlung des Gutachtens wurden zur Reduzierung der Geräuschimmissionen durch Ein- und Ausfahrten das Dach der geplanten Tiefgaragenzufahrt erweitert sowie weitere Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Textliche Festsetzungen Nr. 8.1 und 8.2: Schallschutzmaßnahmen am Gebäude

Auf Grund der Immissionsbelastungen werden im Plangebiet insgesamt erhöhte Anforderungen an das resultierende bewertete Schalldämm-Maß von Außenbauteilen gestellt. Den Vorschlägen des schalltechnischen Gutachtens folgend wurden daher je nach Lärmpegelbereich entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schalldämmmaß der Außenbauteile festgesetzt, um den Schutz in den Innenräumen vor Außenlärm gemäß DIN4109 zu gewährleisten.

An den straßenseitigen Fassaden sind bei Aufenthaltsräumen fensterunabhängige schalldämmende Belüftungseinrichtungen oder andere geeignete Maßnahmen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern einen hygienisch ausreichenden Luftwechsel sicherstellen.

Die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen sichern ein ruhiges Wohnen im Inneren des Gebäudes und gewährleisten damit, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind.

Textliche Festsetzung Nr. 8.3 - 8.5 Schallschutzmaßnahmen zur Tiefgarage

Zur Reduzierung der Geräuschimmissionen, die durch die Tiefgarage entstehen, wurden entsprechende Lärmschutzmaßnahmen (Schalldämmmaß Einhausung, Lüfter) sowie eine lärmarme Ausführung der Tiefgaragenzufahrt (Rinne) festgesetzt. Bei Realisierung der festgesetzten Maßnahmen wird sichergestellt, dass die Grenzwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen Bebauung eingehalten werden.

2.9 Festsetzungen zu Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Plangebiet sind keine Vegetationsstrukturen vorhanden. Die getroffenen Festsetzungen dienen der Umsetzung der freiraumplanerischen Zielstellungen unter Berücksichtigung der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt. Aufbauend auf dem Freiflächenkonzept wurden für das Vorhabengrundstück folgende grünordnerische Zielstellungen definiert:

- Schaffung einer grünen Begrenzung entlang der Ost- und Südgrenze durch die Anlage einer lockeren Strauchpflanzung,
- Begrünung bzw. gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche,
- Pflanzung von Bäumen,
- intensive Begrünung des Flachdaches der Tiefgarage,
- extensive Begrünung auf den sonstigen Flachdächern.

Abgestimmt mit dem Freiflächenkonzept des Vorhabens, sind die Empfehlungen des Grünordnungsplanes in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Die Freiflächenbegrünung und -gestaltung ist entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans umzusetzen.

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen 9.1 bis 9.3: Strauch-, Stauden- und Baumpflanzungen

Mit den Festsetzungen sollen durch Strauch-, Stauden- und Baumbepflanzungen die ökologisch hochwertige Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Sicherung der natürlichen Bodenfunktion und die Rückführung des Oberflächenwassers in den Boden, die Schaffung von Lebensräumen und eine Verbesserung des Mikroklimas unterstützt werden. Die festgesetzten Maßnahmen sind Bestandteil der innerörtlichen Grünraumvernetzung und schützen vor übermäßiger Sonneneinstrahlung, bodennahen Temperaturextremen und schaffen ein Grün mit verdunstender und luftschadstoffbindender Oberfläche.

Strauchpflanzungen M1 und M2

Um eine strukturreiche Bepflanzung sicher zu stellen, wird ein Mindestmaß als Leitstruktur festgesetzt. Für die Sicherung der Verwendung standortgerechter und gestaltungsrelevanter Pflanzen wird ein prozentualer Anteil heimischer Pflanzen und eine Artenliste festgelegt. Die angegebenen zu verwendenden Arten entsprechen dabei den gestalterischen Absichten.

Baumpflanzungen

Die festgesetzten sieben Baumpflanzungen dienen der Aufwertung der Wohn- und Aufenthaltsqualität in den Freibereichen und schaffen neue Lebensräume für die Tierwelt. Die ökologische Funktion besteht in der Aufnahme von CO₂ und der Filterwirkung für das Mikroklima.

Die Mindestanforderungen an Qualität und Größe sind festgelegt, um bereits von Beginn an eine gestalterische Aussage treffen zu können und ausreichende Entwicklungschancen der Gehölze sicher zu stellen. Die Artenauswahl sieht hier kleine bzw. mittelgroße Arten/ Sorten vor, die durch schmale Kronenformen bzw. späten Laubaustrieb eine geringe Verschattung verursachen.

Textliche Festsetzung 9.4: Begrünung Tiefgarage

Der Tiefgaragenbereich der nicht überbaut wird, soll mit einer mindestens 70 cm starken vegetationsfähigen Tragschicht überdeckt werden, um die natürliche Bodenfunktion in diesen Bereichen zu sichern und genügend Wurzelraum für eine intensive Begrünung zu gewährleisten sowie ausreichende Entwicklungschancen für die Bepflanzung sicher zu stellen. Dementsprechend ist für die Bereiche mit Baumpflanzungen die Vegetationsschicht auf 80 cm zu erhöhen.

Die Festsetzung erfolgt sowohl aus gestalterischen Gründen zur Verbesserung des Wohnumfeldes als auch aus ökologischen Gründen zur Verbesserung des Mikroklimas.

Um einen direkten, barrierefreien Zugang zum Mülltonnenübergabepplatz zu gewährleisten, kann im Zugangsbereich zwischen öffentlichem Fußweg und Zugang Hof von dem Erdauftrag abgewichen werden.

Textliche Festsetzung 9.5: Begrünung sonstige Flachdächer

Die festgesetzte Substratstärke ist die Mindestvoraussetzung für die Ansiedlung einer funktionsfähigen Vegetationsschicht, ohne dabei zu unbeherrschbaren Dachlasten zu führen. Die extensive Dachbegrünung dient der Verbesserung des Mikroklimas, der Rückhaltung des Regenwassers, der Verminderung der Aufheizung der Dachflächen sowie der Schaffung von Lebensräumen.

Textliche Festsetzung 9.6: Begrünungsmaßnahmen nicht überbaubare Grundstückfläche

Unter Bezugnahme der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt sind 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zu begrünen, um die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken. Darüber hinaus dienen die Begrünungsmaßnahmen der Verbesserung des Mikroklimas und der Aufenthaltsqualität in den wohnnahen Freibereichen.

2.10 Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft

Das Bebauungsplanverfahren wird auf Grundlage des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Nach § 13 a Abs. 2, Nr. 4 BauGB ist ein Ausgleich des Eingriffs nicht erforderlich, da das Vorhaben vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig gilt. Hiernach ist gemäß § 1 a 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 BundesNatG Bauleitverfahren abschließend entschieden werden muss.

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

3. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Gestaltung der baulichen Anlagen entsprechend des Vorhabenkonzepts konkretisiert und damit die Umsetzung des aus dem Planungswettbewerb als erster Preisträger hervorgegangenen Vorhabenkonzeptes planungsrechtlich gesichert.

Die moderne Architektursprache der umgebenden geplanten Bebauung an der Warsbergstraße und am Platz Henning-Goede-Straße/Warsbergstraße (BRV493 "Brühl-Süd, Teil A") soll mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan fortgeführt werden. Dementsprechend werden hinsichtlich der Fassaden, Materialien und Farben weitergehende Festsetzungen in diesem gestalterischen Duktus getroffen. Zielstellung ist die Schaffung eines städtebaulich und gestalterisch in sich geschlossenen und harmonischen baulichen Ensembles für das Gesamtareal „Brühl Süd“. Daraus entsteht das Erfordernis nach einer abgestimmten Gestaltung der Gebäude zur umgebenden Bebauung und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die der angestrebten wohnbaulichen Dichte Rechnung trägt. Die nachfolgenden Festsetzungen sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die ausschließlich Anforderungen an die Gestaltung formulieren. Mit dem Bebauungsplan werden die Sanierungsziele für das Grundstück konkretisiert.

Zeichnerische Festsetzungen: Ansichten, Schnitte und Fassadendetails Planzeichnung Teil A2 und textliche Festsetzung 10.1:

Diese Festsetzung zielt auf die Sicherung der Ausführung des Vorhabens entsprechend der Darstellung des Vorhabens gemäß der Planzeichnung, Teil A2 ab. Die dort zeichnerisch festgesetzten Ansichten, Schnitte und Fassadendetails geben die Grundzüge der Fassadengestaltung im Sinne einer Fassadenstruktur vor. Abweichungen sind dahingehend zulässig, wenn diese die Grundzüge in der Gesamtwirkung der Fassadengestaltung nicht verletzen bzw. erforderlich sind, um gestalterische Spielräume bei der Umsetzung des Vorhabens zu eröffnen.

Textliche Festsetzung 10.2 bis 10.4: Gestaltung baulicher Anlagen

Ziel der Planung ist es, ein mit zeitgemäßer Architekturqualität und Formensprache qualitativvolles Gesamterscheinungsbild zu erreichen. Durch die textlichen Festsetzungen werden gestalterische Details vorgegeben, um das Gesamtkonzept zu konkretisieren. Wesentliche Gestaltungsmerkmale sind dabei die horizontale Fassadengliederung durch Akzentuierung der Geschossdeckenebenen, das Verhältnis von Wand- und Öffnungsfläche und die Ausbildung eines umlaufenden Sockelbereiches. Die Fassadenmaterialien und die Farbgebung orientieren sich an den örtlichen Gegebenheiten.

Zur Sicherstellung eines ruhigen und homogenen Erscheinungsbildes werden bestimmte Materialien ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung 10.5 bis 10.8: Brüstungen, Absturzsicherungen, Spindeltreppen, Markisen, Rollläden

Entsprechend dem Vorhabenkonzept sind Brüstungen fassadenbündig auszuführen. Da sich blickoffene Balkone, Terrassenbrüstungen störend auf das architektonische Gesamt- und Stadtbild auswirken, sind Brüstungen von Balkonen und Loggien als geschlossene Mauer auszuführen. Die definierten Brüstungshöhen mit Absturzsicherung stellen dabei auf die zukünftigen Nutzer ab, denen ein Ausblick auch als mobilitätseingeschränkter Bewohner ermöglicht werden soll.

Zur Sicherung eines einheitlichen und ästhetisch angemessenen Erscheinungsbildes sind Markisen und Rollläden ausgeschlossen sowie die Absturzsicherungen an den Loggien einschließlich der Spindeltreppen einheitlich in verzinktem Stabstahl auszubilden.

Textliche Festsetzung 10.9: Müllaufzugsanlage

Die Müllaufzugsanlage hat entsprechend den vorherrschenden Farben und Materialien der Nebenanlagen zu folgen. Die festgesetzte Fläche für die Nebenanlage mit der Zweckbestimmung Müllaufzugsanlage befindet sich in der Sichtachse zur geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche außerhalb des Plangebiets. Mit der Festsetzung soll ein harmonisches Straßenbild gesichert und Störungen der Raum- und Nutzungsstruktur vermieden werden.

Zeichnerische Festsetzung Teil A2 und textliche Festsetzung 10.10: Lüftungselemente

Aus Gründen einer einheitlichen und zurückhaltenden Gestaltung sind die für eine natürliche Entlüftung der Tiefgaragen erforderlichen Lüftungsöffnungen in den Fassaden sowohl in der Anzahl als auch flächenmäßig begrenzt. Bei der Materialwahl einschließlich der Farbgestaltung sollen sich die technischen Anlagen der Hauptfassade unterordnen.

3.2 Gestaltung der Außenanlagen und Einfriedungen

Textliche Festsetzung 11.1 bis 11.4

Mit dem Ziel einer qualitätsvollen Gestaltung der Freiflächen und damit der Aufenthaltsqualität für die Bewohner wird das Oberflächenmaterial entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes reglementiert.

Im Sinne eines homogenen Erscheinungsbildes des Gesamtvorhabens ist die das Grundstück umgebende Mauer in der Materialität des Gebäudesockels auszuführen. Aus Gründen einer einheitlichen und zurückhaltenden Gestaltung der notwendigen Einfriedungen, sind diese nur in Form eines anthrazitfarbenen Stabgitterzaunes zulässig.

Ungeordnete Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter stören erheblich das Stadtbild sowie die Aufenthaltsqualität in den wohnnahen Freiräumen. Um diesen Störgrad zu minimieren, sind die Standplätze vollständig in die Tiefgarage zu integrieren. Nur für den Abholtag soll die Müllübergabe auf der dafür festgesetzten Fläche stattfinden. Da sich der Müllübergabepunkt in einem straßenraumwirksamen Bereich befindet, ist er optisch angemessen einzugrün.

3.3 Gestaltung von Werbeanlagen

Zeichnerische Festsetzung Teil A2 und Textliche Festsetzung 12.1 bis 12.5

Der Wunsch des Vorhabenträgers, für das Vorhaben "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße" zu werben und das Interesse der Allgemeinheit an der Erhaltung des Stadtbildes, führen oftmals zu Konflikten. Dieser Interessenausgleich erfordert Rahmenbedingungen für die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen, die deshalb in örtlichen Bauvorschriften geregelt werden. Werbeanlagen müssen so gestaltet sein, dass sie den städtebaulichen und architektonischen Besonderheiten Rechnung tragen und nicht verunstaltend wirken. Damit werden sowohl die räumliche Anordnung als auch Größe und Art der Anlagen definiert. Ziel ist eine dem Umfeld sowie dem Gebäude entsprechende, zurückhaltende Werbung.

3.4 Herstellung von Stellplätzen

Textliche Festsetzung 13.1

Die Belange des Verkehrs wurden dem innerstädtischen Standort angemessen berücksichtigt. Die sehr gute ÖPNV-Erschließung des Standorts und die gute fußläufige Anbindung an das Stadtzentrum ermöglichen eine Begrenzung/Reduzierung der Stellplatzanzahl. Die erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich in einer Tiefgarage untergebracht.

4. Erschließung des Plangebietes

4.1 Verkehrserschließung

Die Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über den zeichnerisch festgesetzten Zufahrtsbereich für die Tiefgarage von der neuen Warsbergstraße aus.

Fußläufig wird das Baugebiet von dem zukünftigen öffentlichen Fußweg an der West- und Nordseite aus erschlossen.

4.2 Ver- und Entsorgung

Im Zusammenhang mit der Realisierung der neuen Warsbergstraße werden alle Medien (Trinkwasser, Abwasser, Strom, Fernwärme, Breitband) im öffentlichen Straßenraum verlegt. Davon ausgehend können Hausanschlüsse durch die Versorgungsträger realisiert werden. Es erfolgt eine Bündelung im Bereich des vorgesehenen Hausanschlussraumes im nördlichen Bereich der neuen Warsbergstraße.

Da auf Grund der Bebauungsdichte und dem damit verbundenen hohen Versiegelungsgrad lediglich ein geringer Teil des anfallenden Oberflächenwassers versickern kann, geht die Abwasserplanung von drei Hausanschlüssen zur Einleitung des Ab- und Oberflächenwassers in den Mischwasserkanal in der neuen Warsbergstraße aus.

5. Hinweise zum Planvollzug

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

1 Archäologische Funde

Der Hinweis zu den bodenarchäologischen Funden ist in der Genehmigungs- und Ausführungsphase zu berücksichtigen. Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einem hochrangigen archäologischen Relevanzgebiet. Im Bereich der Stadt Erfurt ist auf Grund langzeitiger Besiedelung bei Erdarbeiten mit archäologischen Funden zu rechnen.

2 Lärmschutz

Durch die Lage des Plangebietes im innerstädtischen Bereich ist mit Beeinträchtigungen durch Fluglärm sowie durch die Lage direkt an der Warsbergstraße mit einer Überschreitung der Orientierungswerte nach der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau zu rechnen. Das Plangebiet liegt im Bereich der maximalen Fluglärmisophonelinie (höchster Schalldruckpegelwert des Überflugs von 80 dBA). Hierauf wird zu möglichen Berücksichtigung auf Neubauten von Wohnungen hingewiesen.

3 Fernwärmesatzung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt vom 20.04.1994, aktualisiert am 07.06.2005 und öffentlich neu bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt vom 08.07.2005. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

4 Erdaufschlüsse

Durch die Anzeige von Erdaufschlüssen sowie die Übergabe entsprechender Unterlagen soll sich im Sinne einer allgemeinen Gefahrenabwehr der Kenntnisstand des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) erweitern.

5 Grundwasser auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Hinweise zum Grundwasser, auffälligem Bodenaushub und zu Bodenverunreinigungen sind in der Genehmigung und Ausführungsphase zu beachten. Mit einer anthropogenen Beeinflussung des Grundwassers muss gerechnet werden. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei einer bauzeitlichen Grundwasserabsenkung/ Wasserhaltung Grundwasser aus belasteten Bereichen herangefördert wird, ist die Qualität des geförderten Grundwassers zu prüfen, ggf. können Mehraufwendungen für eine Grundwasserreinigung oder die Einleitung in die Kanalisation erforderlich werden.

Die Erdbau-/Tiefbaumaßnahmen sind durch fachlich versiertes Ingenieurpersonal begleiten zu lassen (bodenschutz- und abfallrechtliche Bauüberwachung, mit erforderlicher Fachkenntnis beim Umgang mit kontaminierten Materialien).

Anfallende Aushubmaterialien sind entsprechend der TR LAGA zu deklarieren und ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen (Verwertung bzw. Beseitigung).

6 Einsichtnahmemöglichkeiten von Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften wie DIN-Normen, RAL-Farbstandards o.ä. können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird, d.h. nach derzeitiger Sachlage im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung Erfurt, 99092 Erfurt, Warsbergstraße 1, 1. Obergeschoss.

6. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes: 2.788 m²

Fläche für die Wohnbebauung WA	2.788 m²	100 %
überbaubare Grundstücksfläche (ohne Nebenanlagen § 19 Abs. 4 BauNVO):	1.282 m ²	46 %
nicht überbaubare Grundstücksfläche	1.506 m ²	54 %
		100 %
<i>überbaubare Grundstücksfläche (mit Nebenanlagen § 19 Abs. 4 BauNVO):</i>	<i>2.483 m²</i>	<i>89 %</i>

7. Folgekosten für die Gemeinde

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens. Die Planungs- und Erschließungskosten trägt der Vorhabenträger. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine mit Folgekosten für die Stadt Erfurt verbundenen Festsetzungen, wie zu öffentlichen Verkehrsflächen etc. getroffen.