Beschluss zur Drucksachen-Nr. 1350/20 der Sitzung des Stadtrates vom 16.12.2020

Vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal" - Billigung des Entwurfs und öffentliche Auslegung

Genaue Fassung:

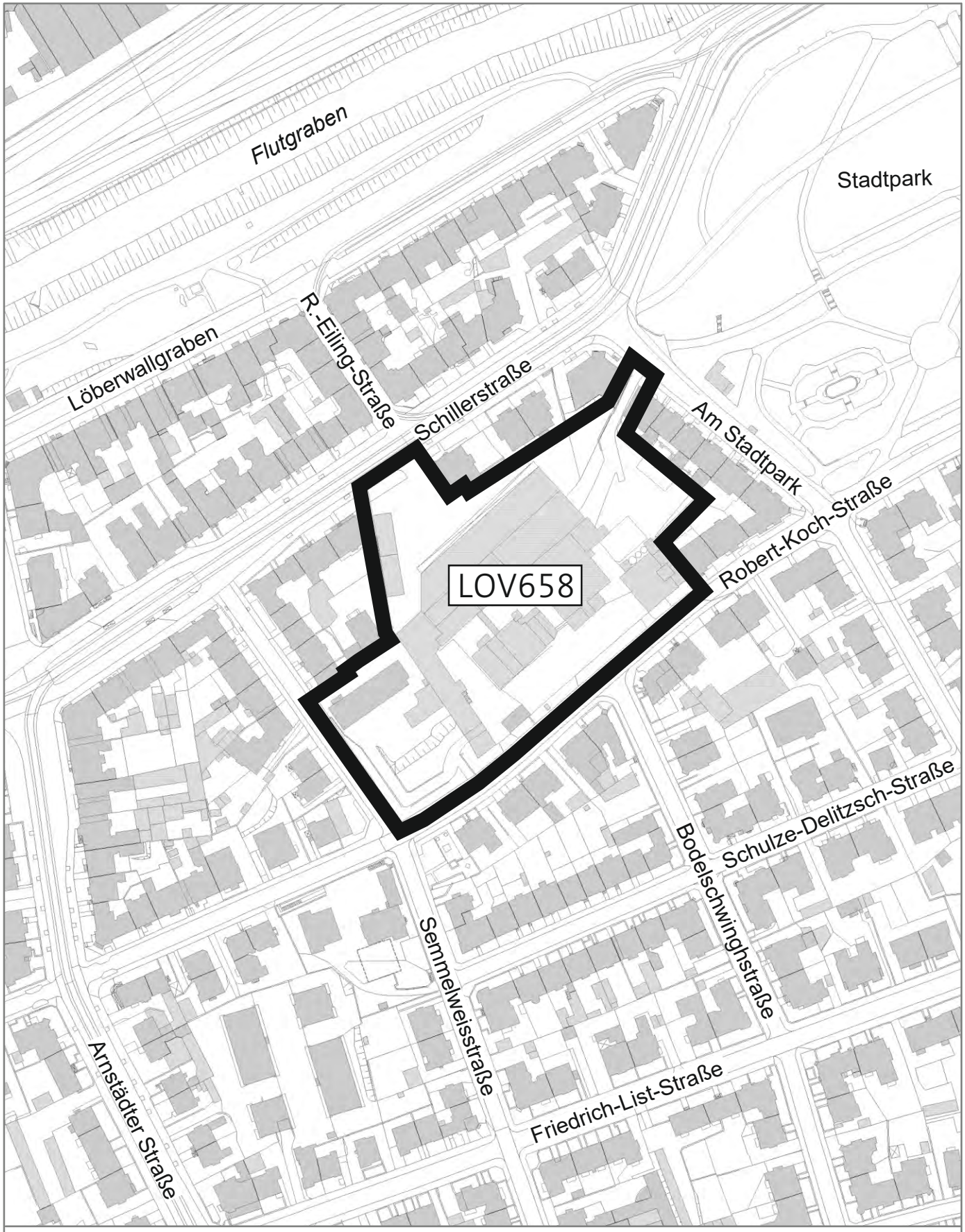
01
Die Zwischenabwägung zu einem Teil der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen.
Das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 5) ist Bestandteil des Beschlusses.

02
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“ in seiner Fassung vom 01.10.2020 (Anlage 2) mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3.1) und die Begründung (Anlage 4) werden gebilligt.

03
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Begründung werden nach § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister



Vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV658

“Wohnbebauung Braugoldareal“

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Nachdruck oder Vervielfältigung verboten

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte / Amt für Geoinformation und Bodenordnung	Ausgabedatum: Juli 2020	Übersicht Geltungsbereich - nur zur Information (nicht maßstabsgerecht)

Dezernat Kultur und Stadtentwicklung
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Teil A1: Planzeichnung

Planzeichenerklärung
Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO und PlanzV
I. Zeichnerische Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	Maß der baulichen Nutzung
Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 3 BauNVO, Teilbereich 1	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- WA II Geschosswohnungen als Höchstwert
- WA III Geschosswohnen als Höchstwert
- II Zwei Vollgeschosse als Höchstwert zwingend in Nebe 1, NHN
- II Zwei Vollgeschosse als Mindestwert zwingend in Nebe 1, NHN
- II Vollgeschosse als Mindestwert zwingend in Nebe 1, NHN
- II Zwei Vollgeschosse als Mindestwert zwingend in Nebe 1, NHN
- II Vollgeschosse als Höchstwert zwingend in Nebe 1, NHN
- GRZ 0,4 Obergrenze der Tiefgarage als Höchstwert in Nebe 1, NHN

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- E Einzelhaus
- ED Einzelhaus, Doppelhaus
- Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Gebietsfremder besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich
- Fahrbahn für Kraftfahrzeuge
- Zweckbestimmung
- Tiefgarage

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgungsanlagen und Flächen für Abfallsammelplätze sowie für Ablagerungen, § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 4 BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Bepflanzung der Wohnbaufläche, L.W. NH
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhalt von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhalt von Bäumen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebengebäude, oberirdische Stellplätze und Garagen sowie Gemeinschaftsanlagen
- Nr. 1 Nr. 4 BauGB
- Zweckbestimmung
- Tiefgarage
- Tiefgaragenrampe
- Pergola mit Einzelbäumen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- LW, GEMISCHTE Nutzungsartenbezeichnung
- LW, GEMISCHTE Gebietsbezeichnung
- OHW1 Obergrenze Gebäude (Tiefe) 1, NHN (Tief 1)
- OHW2 Obergrenze Gebäude (Tiefe) 2, NHN (Tief 2)
- OHW3 Obergrenze Gebäude (Tief 3)
- LR, GR, GE Bezeichnung von Gebäuden / Gebäudeteilen (Tief 1)
- LR, GR, GE Bezeichnung von Gebäuden (Tief 2), Gullhaus
- LR, GR, GE Bezeichnung von Gebäuden (Tief 3), Gullhaus

Fläche für Aufschüttungen / Bodenaufgrabungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

- Fläche für Aufschüttungen / Bodenaufgrabungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB
- S1-L4 Bezeichnung von Stützmauern
- Bezeichnung von Wasserflächen
- LW, GEMISCHTE Umfassungsfläche nach DIN 4109

II. Kennzeichnungen

- Ungefährdeter Bereich, Bereich ohne Grundwasserhöchststand
- Ungefährdeter Bereich, Bereich ohne Grundwasserhöchststand

III. Nachrichtliche Übernahmen
§ 9 Abs. 6 BauGB

- Erhaltungsbereich, die dem Denkmalschutz unterliegen (ziemlich)
- Erhaltungsbereich, die dem Denkmalschutz unterliegen (ziemlich)
§ 9 Abs. 6 BauGB

IV. Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- Bestand
- vorhandene Bäume
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Bezeichnung der Straßen, Gemarkung und Flurstücke
- Bezeichnung der Straßen, Gemarkung und Flurstücke
- Gebäudenummer
- Bezeichnung der Straßen
- Gebäudenummer
- Flurstücksgrenze
- Lichte Höhe als Mindestmaß in Meter
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

Teil B: Textliche Festsetzungen
Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 2 BauGB und § 1 Abs. 3 BauGB

Nr. Festsetzung

1. In Nummer von Einzelhaus-Festsetzungen sind nur solche Gebäude zulässig, die nach ihrer Bauart dazu bestimmt, tatsächlich zu Wohnzwecken zugelassen werden.

Einschränkung

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO

5. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Für den Allgemeinen Wohngebiet mit den Teilbereichen WA 1 und WA 2 wird festgesetzt:

1. Der nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 und § 4a Abs.4 ausnahmsweise zulässigen Gartenfachbetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

2. Im WA 1 ist in Ausnahmen des Baubeirtes (1) und im WA 2 ist in Ausnahmen des Baubeirtes (2) eine Wohnung zulässig.

3. Fremdwerbung ab eine bestimmte Art der ausnahmsweise zulässigen, nicht störenden Gewerbebetriebe nicht zulässig.

6. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO

1. Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut. Bezugspunkt angenommen ist die Fertigstellungsgrad der Straßenmitte, gemessen senkrecht zur Gebäudemitte. Die Traufhöhe ist die Höhenlage der unten Dachkante. Bezugspunkt angenommen ist die Fertigstellungsgrad der Straßenmitte, gemessen senkrecht zur Gebäudemitte.

2. Die Traufhöhe ist die Höhenlage der oberen Dachkante. Bezugspunkt angenommen ist die Fertigstellungsgrad der Straßenmitte, gemessen senkrecht zur Gebäudemitte.

3. Die zweigeschossigen Gebäudetyp 1 ist zwischen Traufhöhe 1 und 2 Metrieren. Die Traufhöhe 2 ist die Höhenlage der oberen Dachkante.

4. Die zweigeschossigen Gebäudetyp 2 ist zwischen Traufhöhe 1 und 2 Metrieren. Die Traufhöhe 2 ist die Höhenlage der oberen Dachkante.

5. Die zweigeschossigen Gebäudetyp 3 ist zwischen Traufhöhe 1 und 2 Metrieren. Die Traufhöhe 2 ist die Höhenlage der oberen Dachkante.

Legende

- Flurstücksgrenze
- Übernahmeplätze Abfallbehälter

Baukonstruktionen

- Stützmauer, Betonfertigteil teilweise mit Sitzauflagen
- Stützmauer aus L-Winkel Elementen / monolithisch
- Cortenstahl
- Treppe aus Betonblockstufen
- Pergola mit Gartenhäuschen

Befestigte Flächen

- Zufahrt Asphalt
- Wege - teilweise befahrbar Betonwerkstein/Cotteton (Naturstein zur Akzentuierung)
- Terrassen Platten
- Stellplätze Betonwerkstein

Befestigte Flächen - *versickerungsfähig*

- Wege - teilweise befahrbar Platten mit Sickerfugen (Rasen/Schotter)
- *Rasenwaben* Feuerwehr - Anleiterfläche
- Boulefläche Wassergebundene Wegedecke

Vegetationsflächen

- Dachbegrünung
- Rasen
- Wiese
- Pflanzflächen Stauden/Gräser/Bodendecker
- Pflanzflächen Sträucher
- Hecken
- Baumbestand erhalten
- Baum Neupflanzung
- Solitärsträucher

Ausstattung

- Fahrradbügel 55 Bügel/110 Stellplätze
- Spielgeräte

Feuerwehr

- Fahrkurven

Höhenplanung

- *204.00 Planungshöhen
- *204.00 Bestandshöhen
- Grenze Geltungsbereich
- D Denkmal
- TG Unterbauung TG/Keller
- +221,30 Gebäudehöhe OK Attika, Traufe, First in Meter über NHN (wingend/maximal
- Grundsch
- Ein-/ Ausflugbereich für Fledermäuse optional
- Böschung
- Balkon
- OKG Oberkante Gelände
- 222,95 OK Oberkante Gebäude

Übersicht, gerundet, M 1:2000

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Vorhaben- und Erschließungsplans mit dem Willen der Landeshauptstadt Erfurt sowie die Erhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden bekundet.

Ausfertigung

Erfurt, den

Landeshauptstadt Erfurt
A. Bauiewein
Oberbürgermeister

Vorhaben- und Erschließungsplan LOV658

"Wohnbebauung Braugoldareal"

Lageplan, Ansichten, Schnitte

Teil 1 von 1

Maßstab: 1 : 250	Datum: 01.10.2020	Nachdruck oder Veröffentlichung verboten

Vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV658

"Wohnbebauung Braugoldareal"

Vorhabenbeschreibung

Perspektive zum Wettbewerb: Blick aus der Schillerstraße

Architektur und städtebauliches Konzept:

OSTERWOLD°SCHMIDT Exp!ander Architekten BDA, Weimar

Landschaftsarchitektur, Freiraumgestaltung:

lohrer hochrein landschaftsarchitekten und stadtplaner gmbh, München
(Wettbewerbsentwurf)
fagus - FachGesellschaft fuer Umweltplanung und Stadtentwicklung mbH, Markkleeberg
(weiterführende Planung)

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Stand
01.10.2020

ERLÄUTERUNGEN zum Bebauungskonzept

Stadtraum

Das ehemalige Brauereigelände soll zu einem lebendigen Stadtquartier in Erfurt entwickelt werden. Aktuell zeigt sich das Areal zusammenhangslos mit fragmentarischer Blockrandbebauung und ehemals industriell genutzten Gebäuden sehr unterschiedlicher Bauzeit und -art.
Die Neuordnung für das Quartier greift die vorhandenen gründerzeitlichen Motive sowie die historischen Zeugnisse der „Industriestadt Erfurt" auf. Straßenbegleitend wird dazu zunächst die Bebauung an der Robert-Koch-Straße und Semmelweisstraße ergänzt. Von der Schillerstraße lenkt ein neuer Gebäudeflügel von Nordwest ins Quartier. Im Südosten schafft der Platz im Abschluss der neuen Bebauung vor ehemals Sudhaus und Gärhaus an der Robert-Koch-Straße Aufweitung und Entree ins Quartier. Die besonderen historischen Gebäude der ursprünglichen Fabrikantenvilla und des vormaligen Sudhauses bilden Auftakte des postindustriellen Quartiersinneren.
Während also das Braugoldareal straßenbegleitend gerahmt wird - Straßenzüge und Vorgärten den Stadtraum vervollkommnen und Anschluss an die Umgebung suchen - entsteht gleichermaßen eine schützende Fassung für Solitärbauten im Zentrum. Die denkmalgeschützten Brauereigebäude in ihrer Formenvielfalt, unterschiedlichen Maßstäblichkeit und vorherrschenden Materialität von rotem Klinker bilden die Bezüge für drei neue Einzelgebäude, die diese Spezifika zeitgenössisch und nutzungsbezogen fortschreiben.

Erschließung | Topographie

Die Topographie im Areal wird im Wesentlichen beibehalten, so dass durch den Höhenunterschied von bis zu 12m eine untere Ebene gen Nordost und eine obere Ebene gen Südost bestehen, die - in der Regel begrenzt durch die Gebäudekanten - in terrassenartige Staffelung gebracht werden. In diesem Verständnis übernehmen die Gebäude i.d.R. die Stützwandfunktion und kennzeichnen sich dadurch in differenzierten Höhenerscheinungen zu den Himmelsrichtungen.
Resuktierend erfolgen befahrbare Erschließungen auf der oberen und unteren Ebene ohne Querung und vorrangig für Ver- und Entsorgung bzw. für Rettungswege und Feuerwehr. Die Durchwegung des Braugoldareals ist Fussgängern und Radfahrern vorbehalten, so dass das Areal weitgehend frei von motorisiertem Verkehr bleibt.
Das Gebiet ist frei zugänglich. Für Fußgänger sind zwei Nord-Süd-Durchquerungen von der Schillerstraße zur Robert-Koch-Straße mittig über Treppenanlagen entlang des Geländesprungs und über einen Fahrstuhl (barrierefrei) sowie über Rampen an der Ostseite vorgesehen. Eine West-Ost-Querung gibt es von der Zufahrt Semmelweisstraße zur Straße Am Stadtpark (barrierefrei).
Die Zufahrten zu den Tiefgaragen werden maximal am Quartiersrand organisiert. Die Tiefgaragen der Häuser an der Semmelweisstraße und Schillerstraße funktionieren autark. Für eine weitere zentrale Tiefgarage wird als Besonderheit die Einbeziehung vorhandener Keller in Kombination mit neuen Untergeschossen beabsichtigt.
Die erforderlichen Tiefgaragen- sowie Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen sind in das innere Wegemuster integriert.
Die Zufahrtsmöglichkeiten für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge sind beschränkt auf die beiden vorhandenen Zu- und Abfahrten in der Schiller- und Robert-Koch-Straße sowie eine zusätzliche in der Semmelweisstraße.

Architektur | Erscheinungsbild | Denkmalschutz

Die straßenbegleitende Bebauung schreibt die gründerzeitliche Stadtanlage fort. Dabei wird in der Materialität die Intention höherwertiger edler Putzfassaden straßen- und hofseitig fortgeführt.
Dadurch wirken die Klinkerbauten im Innern des Quartiers kontrastierend - der industriellen Historie im Areal wird damit Ausdruck verliehen. Die neuen Solitärbauten werden spezifisch nach Lage, Ausrichtung und Nutzung in plastischen Volumen ausgebildet - in Verwandschaft zu ihren historischen Nachbarn.

Der Entwurf beruht vom Prinzip darauf Bestehendes zu bewahren, aufzugreifen und weiter zu bauen. Neben der baulich-räumlichen Konzeption spiegelt sich das auch in der Materialwahl wider:

Die Bestandsbauten im Blockinneren sind geprägt durch roten Klinker - teils mit markantem Zierverband. Die Neubauten im Blockinneren sind in zeitgemäßer Entsprechung entwickelt worden, d.h. roter Klinker wird dominierend für die neuen Fassaden verwendet, Zierverband kann hier als „funktionales Ornament" Anwendung finden. Gemeint sind bspw. gestalterische Hinweise auf Eingänge, besondere Fensteröffnungen; Lochverbände für Lüftungsfunktionen etc.. Helle Putzflächen - im Farbspektrum von

Sand-, Beige- und Grautönen - können in anteilig geringeren Teilbereichen eingesetzt werden, um insbesondere große Baumassen wie das Apartmenthaus zu gliedern.
„Verletzungen“ der Ursprungssubstanz durch An-, Um-, Rückbauten können als charaktervolle „Schönheitsflecken“ ausgebildet werden und müssen nicht zwangsläufig wie das Alte erscheinen.
Existente Stahlelemente (Träger der Vordächer, Leitungsüberführungen o.ä.) inspirieren erforderliche neue Stahlelemente z.B. Balkongeländer oder die Konstruktion des Laubenganges an der Schwankhalle im Sinne ihres dunklen filigranen Erscheinungsbildes.
Neue Ergänzungen / Aufstockungen von Gebäuden unterscheiden sich deutlich vom Alten und gehen gleichermaßen eine Liaison ein. Die Klinkerbauten können gut ergänzt werden durch leichte Aufbauten bekleidet mit Holz, dunklem oder rostigem Metallblech. Das ehemalige Maschinenhaus und das historische Gebäude der Schwankhalle erhalten durch Aufstockungen räumlich Erweiterungen, die in einem Gestaltungsduktus mit der Dachsanierung/-umgestaltung des ehemaligen Gärhauses stehen.
Für die Aufstockungen wird EIN dominierendes Material aus dem genannten Spektrum gewählt werden. Ebenso ermöglicht die Auswahl EINES Klinkers - in enger Verwandschaft mit dem vorhandenen - Spielarten durch Formate, Fugen(farben) oder auch Zierverbände zur Gestaltung des Neuen.

Bei den blockrandbildenden **Neubauten** wird der ausgewählte Klinker untergeordnet eingesetzt: als Sockelmaterial oder zur Akzentuierung. In diesem Verständnis tauchen die weiteren ausgewählten Materialen (Metall, Holz etc.) als Gestaltungselemente auf, die Wiedererkennungseffekte/Adressbildungen unterstützen sollen.
Helle Putzoberflächen (Sand-, Beige- und Grautöne mit einem Helligkeitsbezugswert zwischen 85% bis maximal 60%) sollen nicht durch Anstriche oder Farbakzente variieren, sondern v.a. durch Strukturunterschiede und die folgende Schattenwirkung Differenzierung erzeugen.

Attikaabdeckungen werden im selben Material (Klinker-, Steinsichtigkeit) bzw. In dunklen oder putzfarbenen Blechabdeckungen ausgebildet.
Fenster & Fenstertüren sind grundsätzlich aus Holz, Metall oder Holz-Alu-Konstruktion auszubilden. Absturzsicherungen sollen als Metall- oder Glaselemente ausgebildet werden. In der Regel sind für Balkone Stabgeländer vorzusehen. Dachterrassen hinter massiven Attiken können vereinfacht mit einer Railing gesichert werden, die mindestens 20cm von der Außenkante der Wand zurückspringen muss. Eine Ausnahme im Erscheinungsbild der Balkone bilden die Südbalkone am Gärhaus, die eine geschlossenere Optik zur repräsentativen Platzseite erzeugen müssen mittels heller Blechtafelverkleidung (Sand-, Beige- und Grautöne mit einem Helligkeitsbezugswert zwischen 85% bis maximal 60%) - eine sehr feine Lochung ist hier möglich. Außenliegender Sonnenschutz wird als Sonnenschutzscreen vorgesehen. Alle diesbezüglichen Oberflächen sind in einem Material- und Farbkanon, nicht jedoch als farbiger Kontrast auszubilden und zu bemustern.

Das ehemalige Sudhaus soll in Anlehnung an seine ursprüngliche Erscheinung gestaltet werden. Die liegenden Fensterformate der Obergeschosse und helle Wandflächen im Farbspektrum von gebrochenem Weiß- bis Sandton (Helligkeitsbezugswert bis 75%) als Putz oder Plattenverkleidung sind gestaltprägend.

Gebäudenutzungen

Dominierend sind Wohnnutzungen im neuen Quartier. Ein vielfältiges Spektrum von Wohnungsgrößen und Wohnungsarten wird in ca. 260 Wohnungen angeboten, ebenso eine Varianz von Miet-, Eigentums- und Sozialwohnungen. Letztere werden gem. dem Erfurter Baulandmodell mit 20%igem Anteil vorgesehen und im Schillerflügel sowie an der Semmelweisstraße untergebracht.
Räume, die durch ihre Lage und/oder Ausbildung weniger zum Wohnen oder prädestiniert für andere Nutzungen sind, wie das EG des Sudhauses mit ca. 300qm und das der Schwankhalle (Schillerstraßenniveau) mit bis zu 400qm werden als Geschäftsräume vorgehalten.

Freiflächen

Das Konzept zur Freiflächengestaltung ist wesentlich geprägt von der Historie des Ortes, dem industriellen Charakter der Altbauten und den Intentionen der Gebäudeplanung. Es unterstützt das Hauptanliegen, einen attraktiven Wohnort mit zeitgemäßen Freiraum- und Spielangeboten an einem altindustriellen Standort inmitten der Stadt Erfurt zu schaffen. Der Grad der Flächenversiegelung wird deutlich reduziert. Unterbaute Freiflächen werden, soweit als sinnvoll, begrünt. Ebenso werden durch differenzierte Baumpflanzungen industrielle Anmutung und Wohnqualität miteinander verwoben.

Das Konzept sieht eine rahmende Fassung und einen inneren Kern vor. Die neue Blockrandbebauung soll die tradierten Elemente von repräsentativem Vorgarten und rückwärtigem Gemeinschaftsgarten fortführen.

Die Vorgärten besitzen großzügige Grünflächen. Für eine barrierefreie Erreichbarkeit der Eingänge werden Zugänge verbunden und als eingeschnittene Wege gebäudenah angelegt. Eine Einfriedung mit Zäunen und Toren ist nicht geplant.

Im Inneren soll zwischen den Mauern- und Terrassenrelikten eine postindustrielle Landschaft entwickelt werden. Dabei sollen in industrielle Reliktbeläge eingelegte verbindende Platzflächen, vegetative Pufferzonen, gemeinschaftliche Landschaftsintarsien, private Gartenfelder, einladende Spielzonen und inszenierte Retentionsbereiche entwickelt werden zu einem unverwechselbaren Freiraum von hoher innerer Durchlässigkeit, einladender Aufenthaltsqualität und eigenständiger Bildprägung. Die Formensprache reicht dabei von der strengen Geometrie eines umbauten Platzes (Baum-Hain) bis zur „kinderfreundlichen Wildnis" im Innenhof des Grünen Winkels (Kleiner Wald).

Der vorhandene Baumbestand wird integriert, soweit dies aus bautechnischen und Gründen der Gehölzqualität möglich ist. Es wird eine Vielzahl neuer Bäume gepflanzt, sodass ein angemessener Ersatz gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt gewährleistet werden kann. Die Auswahl der Baumarten, -sorten und -formen wird dabei gezielt als Gestaltungselement genutzt. So werden ausladende großkronige Bäume für größere Grünräume gewählt, während beispielsweise neben der oberen Fassade des Schwankhauses schmalkronige Eichen-Säulen passender erscheinen. Strauchpflanzungen dienen der Raumgliederung und z.T. dem Sichtschutz. Gräser- und Staudenpflanzungen akzentuieren wichtige Bereiche, wie Plätze und Eingänge. In privaten Bereichen sind Beete für Urban Gardening angeboten. Die Gehölzauswahl wird aus standortgerechten und vorwiegend heimischen Arten zusammengesetzt. Ebenso wurde dafür die aktuelle Empfehlungsliste für Straßenbäume der Stadt Erfurt zugrunde gelegt.

Für Wegebeläge werden Betonsteine in verschiedenen Grautönen und Formaten, Betongroßplatten, Natursteine zur Akzentuierung der Verlegemuster (Granit- und Basaltgroßpflaster) sowie Rasenfugensteine verwendet. Die Verwendung von wasserdurchlässigen Steinen ist dabei ein zu beachtender Aspekt. Ebenso wird der historisch vorhandene Beton mit Besenstrich in ausgewählten Flächen wiederhergestellt.

Für Nebenwege ohne größere Gefälle kommt wassergebundene Wegedecke zum Einsatz (z.B. Bouleplatz und Urban Gardening), Asphalt (ggf. farbig) für „leise" Tiefgargenzufahrten. Gartenterrassen erhalten Plattenbeläge.

Treppenanlagen im Freiraum sind aus Betonblockstufen oder Klinkersteinen herzustellen. Sie sind überwiegend an Gebäude oder Mauern angebunden. Die Unterbauung der Treppen mit Mauerwerk und die Nutzung als Raum für Nebenanlagen ist vorgesehen.
Geländer sind überwiegend als Stabstahlkonstruktionen mit Handlauf in einer Höhe von 85- 90cm geplant. In Bereichen mit aufgehenden Mauern sind Brüstungen aus Beton oder Mauerwerk mit Höhe bis 1,1m zulässig. Zusätzlich sind Handläufe in einer Höhe von 85-90cm auszuführen.

Die vorhandenen Höhensprünge im Gelände werden mit Mauern und grünen Böschungen abgefangen. Mauern werden vorrangig aus Beton gebaut (monolithisch oder Fertigteile). Im Bereich des Bosco Segreto werden die Mauern aus Klinkersteinen den alten Umfassungsmauern des vormaligen Gebäudes nachempfunden, falls möglich erhalten, mit einer Höhe bis 3m.

Spiel- und Aufenthaltsbereiche werden mit ausreichend Sitzmöbeln (z.T. als Sitzmauern, wie vor der Schwankhalle, am Quartiersplatz oder in den Vorgärten der Semmelweisstraße) ausgestattet. Sandspielflächen und Spielgeräte für verschiedene Altersgruppen werden in Grünflächen und an Plätzen eingefügt.

Eine Pergola aus Holz und Stahl schützt die Gärten am Apartmenthaus und integriert drei kleine Gartenhäuschen ebenfalls aus einer Stahl- und Holzkonstruktion. Die Pergola, wie auch die Laubengänge an der Schwankhalle werden mit Klettergehölzen begrünt.
In die Konstruktion der Gartenhäuser werden die Tiefgaragenentlüftungen des Apartmenthauses integriert (Sichtbeton und Metalllamellen). Genaue Angaben dazu können im Zuge der Objektplanung gemacht werden.
Weitere Elemente zur Tiefgaragenlüftung, die nicht ebenerdig wie ein klassischer Kellerlichtschacht ausgebildet werden können, müssen objekthaft in den Farb-, Form- und Materialkanon im Sinne einer gesamtheitlich hochbaulichen und freianlagenmäßigen Gestaltungsintention eingebunden werden. Dabei können sie mit einer maximalen Höhe von 1,20m funktional eingesetzt werden bspw. als Sitz- oder auch Abgrenzungselement.

Gebäude, die ein Flachdach aufweisen, werden überwiegend mit einer extensiven Dachbegrünung ausgestattet. Die Substratdicke beträgt ca. 5 - 10cm. Die Begrünung von Tiefgaragendecken erfolgt auf dem Niveau der Freianlagen. Hier wird von einer Substrathöhe von bis zu 80cm ausgegangen. Die Aufbauhöhe richtet sich nach der verfügbaren Höhe (teilweise auf Bestandskellern) und erforderlichen Gebäudeanschlüssen im Freiraum.

Ruhender Verkehr

Parkierungsmöglichkeiten für PKW werden in Tiefgaragen organisiert. 1 Stellplatz/WE soll für die Bewohner gewährleistet werden, für die potentiellen Gewerbeeinheiten (in Sudhaus und Schwankhalle) erfolgt der Stellplatznachweis gemäß Thüringer Bauordnung.

8 Stellplätze werden auf dem Grundstück an der Robert-Koch-Straße eingerichtet und öffentlich gewidmet. Damit werden in der Straße entfallenden Stellplätze ersetzt. Zusätzlich werden dort auch 2 Carsharing-Stellplätze eingeordnet.

In den Gebäuden werden neben wohnungszugeordneten Kellerräumen Abstellräume für Fahrräder eingerichtet. Zusätzlich werden in den Freianlagen Fahrradbügel für ca. 120 Fahrräder angeboten.

Allgemeine Funktionen

Die Tiefgarage soll per natürlicher Querlüftung be- und entlüftet werden. Zu diesem Zweck werden Kellerlichtschächte vorzugsweise oberflächenbündig angeordnet. Sollten lage- oder konstruktionsbedingt erhabene Lüftungselemente erforderlich werden, werden sie mit dem erforderlichen freien Lüftungsquerschnitt so gestaltet, dass sie Möblierungselemente der Freianlagen werden mit wohnungsabgewandten Auslässen z.B. integriert in den Heckenverlauf, als Sitzelement o.ä..

Ökologische Aspekte

Die Flachdächer der Gebäude bilden in Teilen Dachterrassen, überwiegend jedoch mit ihrer extensiven Begrünung eine Kompensationsmaßnahme zur aktuellen Grundstücksversiegelung und neben weiteren positiven ökologischen Faktoren auch einen Pufferfaktor der verzögerten Wasserabgabe bei zunehmenden Starkregenfällen. Gleichermaßen soll die Dachbegrünung die Attraktivität der Dachaufsicht erhöhen.

Fassadenbegrünungen erfolgen insbesondere am Laubengang der Schwankhalle, an der Pergola des Apartmenthauses und an ggf. geschlosssenen Wandbereichen.

Ver- und Entsorgung

<u>Strom</u>
Elektrotechnisch wird das Areal über eine neu Trafostation an der Robert-Koch-Straße versorgt werden. Der Trafo muss in den Farb-, Form- und Materialkanon im Sinne einer gesamtheitlich hochbaulichen und freianlagenmäßigen Gestaltungsintention eingebunden werden.

<u>Abwasser/ Regenwasser</u>
Die Entwässerung des Braugoldareals erfolgt derzeit über die Schillerstraße in Richtung Richard-Eiling-Straße. In der Schillerstraße befindet sich ein Mischkanal. Der in der Semmelweisstraße befindliche Kanal hat seine Kapazitätsgrenze nahezu erreicht. Die Einleitung von Schmutzwasser ist nur begrenzt möglich, eine Einleitung des Regenwassers ist jedoch nicht mehr möglich.
Die Schnittstellen zwischen dem privaten und dem öffentlichen Entwässerungsbereich befindet sich an der privaten Grundstücksgrenze zum öffentlichen Raum. Die Zugänglichkeit des Entwässerungsbetriebes zum Grundstück wird über ein entsprechendes Recht im Bebauungsplan gewährleistet.
Die weitere Konkretisierung der Entsorgung von Abwasser und Regenwasser erfolgt im Durchführungsvertrag.

<u>Trinkwasser</u>
- Versorgung je Gebäude aus den jew. anliegenden Straßen möglich
- im Bereich Schillerstraße erfolgt eine Versorgungstrasse in Richtung Semmelweissstraße zur Erschließung der unteren Gebäude
- Hydrant für die Feuerwehr im unteren Bereich der Schwankhalle vorgesehen
- Verteilung TW erfolgt über Trassen/Steiger/Anschlussleitungen innerhalb der jeweiligen Gebäude
- Warmwasserbereitung erfolgt je Gebäudeteil zentral

<u>Wärmeerzeugung</u>
- erfolgt über Fernwärme (Fernwärmesatzungsgebiet), 2 Hausanschlussstationen sowie Verrohrung

über ein internes Nahwärmenetz zu den Unterstationen der einzelnen Häuser
- Wärmeverteilung mittels Steiger/Verteilleitungen in Schächten/Vorwänden sowie Kellerbereichen
- Beheizung der Wohnungen über FBH, in den Flurbereichen statische Heizflächen
- Vorhaltung von Heizungsanschlüssen für Gewerbeausbau

Abfallentsorgung

Der Müll wird in den Untergeschossen der Gebäude gesammelt. Die Übergabe wird unter Bereitstellung durch den Hausmeisterdienst unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen.

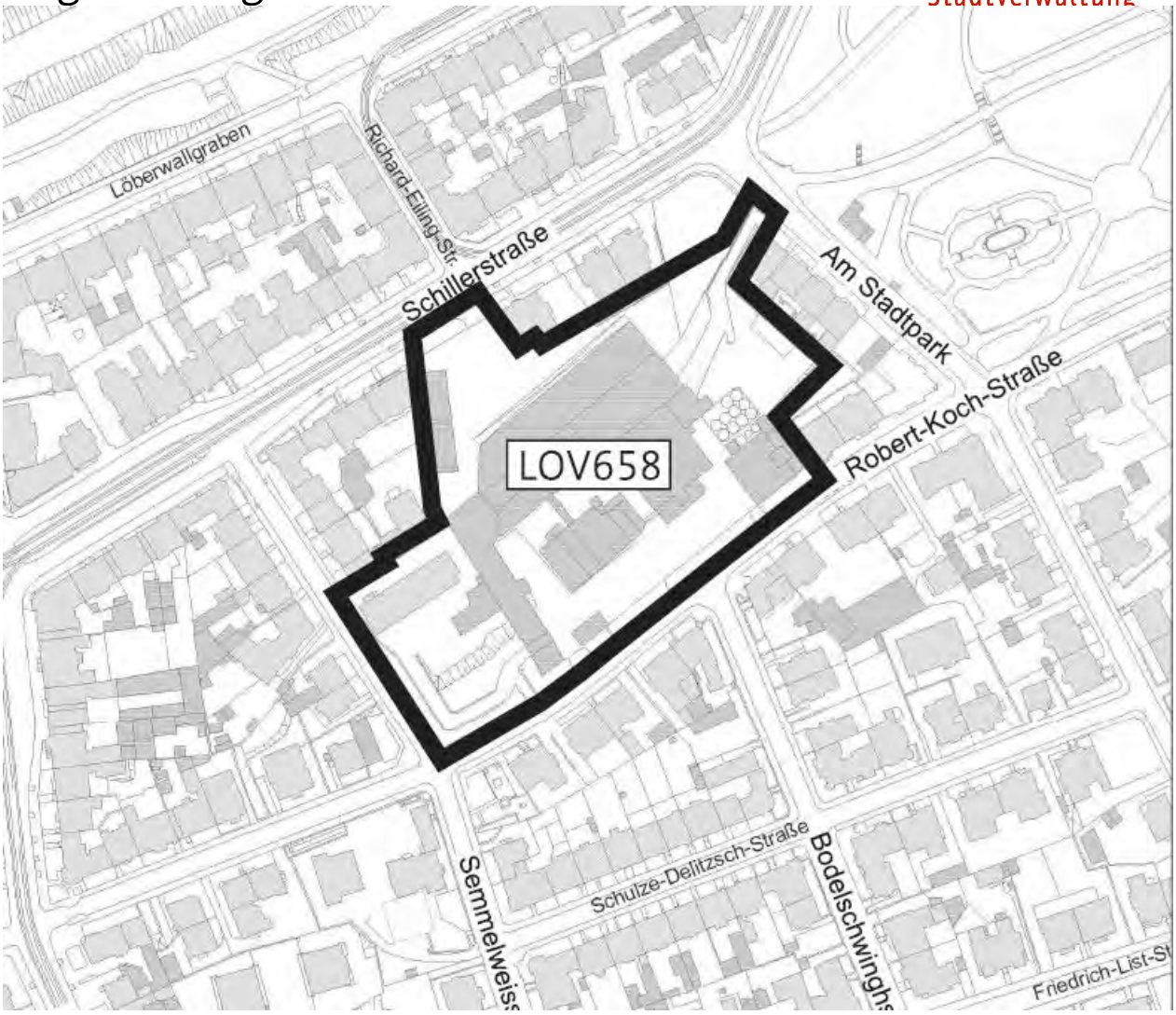
Vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV658

"Wohnbebauung Braugoldareal"

Entwurf

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Begründung



Impressum

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
01.10.2020

1. Allgemeine Begründung 4
1.1 Planerfordernis 5
1.2 Verfahrensablauf 5
1.3 Geltungsbereich 7
1.4 Übergeordnete Planungen und sonstige Anforderungen 8
1.5 Bestandsdarstellung 12
1.6 Allgemeine Planungsziele 18
1.7 Planungsalternativen / Planungswettbewerb 19
1.8 Vorhaben- und Erschließungsplan / Beschreibung des geplanten Vorhabens 20

2. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB 23
2.1 Art der baulichen Nutzung 23
2.2 Maß der baulichen Nutzung 24
2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 27
2.4 Festsetzung der Höhenlage 30
2.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 31
2.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 32
2.9 Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht 33
2.10 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe 33
2.11 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 34
2.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 39
2.13 Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft 41

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB 42
3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 42
3.2 Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen 44
3.3 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke sowie Einfriedungen 44
3.4 Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Gestaltung der Abstellmöglichkeiten für Fahrräder 44
3. 5 Herstellen von Stellplätzen 44

4. Nachrichtliche Übernahmen 45

5. Erschließung des Plangebietes 46
5.1 Verkehrserschließung 46
5.2 Ver- und Entsorgung 46
6. Hinweise zum Planvollzug 46
1. Archäologische Bodenfunde 46
2. Denkmalschutz 47
3. Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen 47
4. Bodenaufschlüsse / Grundwasser 48
5. Fernwärme 48
6. Artenschutzmaßnahmen 48
7. Einsichtnahme von Vorschriften 49

8. Flächenbilanz 49

9. Folgekosten für die Gemeinde 49

10. Anlagen 50

Anlagen

Anlage 4.1 Grünordnungsplan vom 25.09.2020
Anlage 4.2 Lärmtechnisches Gutachten vom 08.08.2020
Anlage 4.3 Faunistisches Gutachten vom 02.07.2020
Anlage 4.4 Lufthygienisches Fachgutachten vom 04.12.2019
Anlage 4.5 Verschattungsstudie vom 26.06.2020 mit Nachtrag vom 27.07.2020

1. Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Der Vorhabenträger beabsichtigt im Stadtteil Löbervorstadt, in der Gemarkung Erfurt Süd, Flur 29, Flurstücke 60/3, 53/2, 266/58, 309/72, 73, 74 und 59 auf dem ehemaligen Braugoldareal durch Umnutzung, Abbruch und Neubau eine Wohnbebauung mit ca. 260 Wohnungen zu errichten. Der Bereich der geplanten Bebauung befindet sich südlich der bestehenden Bebauung an der Schillerstraße, nördlich der Robert-Koch-Straße, östlich der Semmelweisstraße sowie westlich der Straße Am Stadtpark. Die Zufahrt in das Quartier soll zukünftig über die vorhandenen Zufahrten an der Schillerstraße und der Robert-Koch-Straße sowie der Semmelweisstraße erfolgen.

Auf dem seit 1888 genutzten Brauereigelände in der Erfurter Löbervorstadt wurde zunächst der Brauereibetrieb und schließlich die Funktionsbereiche Abfüllung, Zwischenlagerung, Logistik und Verwaltung im Jahre 2011 aufgrund betriebswirtschaftlicher Umstrukturierungen endgültig eingestellt. Seit dieser Zeit liegt die Fläche brach und ist ungenutzt.

Der jetzige Eigentümer dieser Gewerbebrache beabsichtigt, das Grundstück einer neuen standortverträglichen Nutzung, insbesondere dem Wohnen, zuzuführen. Mit der Entwicklung dieses Standortes soll der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum in innenstadtnaher, integrierter Lage Rechnung getragen werden. Leitgedanke der Planung ist dabei die Schaffung eines urbanen Stadtquartiers mit einer eigenen Identität und einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Dichte und Freiraum unter Berücksichtigung bzw. Integration des denkmalgeschützten Brauereibestandes.

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

1.2 Verfahrensablauf

1.2.1 Gewähltes Planverfahren

Gegenstand des Bebauungsplanes ist die Wiederbelebung und Stabilisierung eines ursprünglich bebauten und seit einigen Jahren brach liegenden Areals als Maßnahme der Innenentwicklung.
Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.
Die Anwendungsvoraussetzungen sind aus folgenden Gründen gegeben:

1. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer derzeit brachliegenden Fläche und der Nachverdichtung. Mit der Planung soll die Revitalisierung einer brachgefallenen innerstädtischen Fläche durch städtebauliche Neuordnung und Bebauung ermöglicht wer-den.
2. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beträgt ca. 1,87 ha, so dass die zulässige Größe von maximal 20.000 m² unterschritten wird.

3. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem 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 BauGB kann abgesehen werden; die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde jedoch gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung vom 28. Oktober bis 29. November 2019 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 § 2a) BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB wird abgesehen.
3. Auszugleichende Eingriffe in Natur und Landschaft treten per Gesetzesfiktion nach § 13 a) Abs. 4 BauGB nicht ein.

1.2.2 Verfahrensablauf

Der Stadtrat hat mit Beschluss-Nr. 2274/13 am 17.04.2014, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 9 vom 16.05.2014, den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal" im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB gefasst, den Vorentwurf gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung fand vom 26.05. bis 27.06.2014 statt.

Mit dem Stadtratsbeschluss am 20.01.2016 (Beschluss-Nr. 2466/14), bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 2 vom 12.02.2016) wurde der Beschluss-Nr. 2274/13 aufgehoben sowie der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB neu gefasst und die Durchführung eines Realisierungswettbewerbs nach RPW 2013 zur Konkretisierung des Vorhabens beschlossen.

Mit dem Stadtratsbeschluss (Beschluss-Nr. 0436/18) vom 16.05.2018 wurden die Grundzüge der Wettbewerbsauslobung durch den Stadtrat gebilligt. Der Realisierungswettbewerb fand im Zeitraum Mai bis September 2018 statt. Das Preisgericht tagte am 13.09.2018.

Im nachfolgenden Zeitraum erfolgte ein Eigentümerwechsel. Der neue Eigentümer und Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 01.07.2019 (Eingangsdatum) den Wechsel des Vorhabenträgers beantragt, dem der Stadtrat in seiner Sitzung am 25.09.2019 zustimmte (DS1159/19).

Der neue Vorhabenträger hat sich nach Prüfung der prämierten Wettbewerbsarbeiten - entsprechend der Empfehlung des Preisgerichts- für die Realisierung der 1. Preisträgerarbeit entschieden. Dieser Entwurf stellt die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal" dar.

Der Stadtrat Erfurt hat am 25.09.2019 mit dem Beschluss 1073/19 den überarbeiteten Wettbewerbsentwurf des 1. Preisträgers in seiner Fassung vom 10.07.2019 als Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gebilligt sowie den Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 19 vom 18.10.2019 orts-üblich bekannt gemacht.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 28.10.2019 bis zum 29.11.2019 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.

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 18.10.2019 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen 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 nach-vollziehbar ausgeführt, 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. Ein wichtiger Grund für die Verlängerung dieser Auslegungsfrist liegt nicht vor. 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 oder der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen ist nicht außergewöhnlich groß und der Umfang der entsprechenden Unterlagen üblich.

Im Übrigen war bereits zuvor über normative Anforderungen hinausgehend die Gelegenheit der Befassung der Öffentlichkeit mit der Planung gegeben worden:
Der Bebauungsplanvorentwurf war bereits für die Dauer eines Monats (28.10.2019 – 29.11.2019) öffentlich ausgelegt worden. Damit ist die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB über rechtliche Anforderungen hinausgehend entsprechend den zeitlichen Anforderungen an die Dauer einer öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden. Eine Verlängerung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs über die Dauer eines Monats hinaus wird deshalb als nicht erforderlich erachtet.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“ wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung umgrenzt und umfasst die Flurstücke 53/2, 59, 60/3, 73, 74, 266/58, 309/72 und teilweise das städtische Wegeflurstück 102/2. Alle Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Erfurt Süd, Flur 29.

Es handelt sich um eine eigenständig zu betrachtende Fläche, auf der aufgrund des erheblichen städtebaulichen Missstandes eine Neuordnung und Nachverdichtung stattfinden soll. Zur Einordnung von 10 Stellplätzen wurde der Geltungsbereich durch ein städtisches Teilflurstück ergänzt. Für eine Einbeziehung weiterer angrenzender Flächen besteht kein Planerfordernis.

1.4 Übergeordnete Planungen und sonstige Anforderungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan relevanten Planungsinstrumente der Raumordnung 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 den Leitvorstellungen des Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2025 zum Wohnen und zur wohnortnahen Infrastruktur sollen bei der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum die Aspekte des demografischen Wandels, des Umwelt- und Klimaschutzes sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen maßgeblich einbezogen werden.

Die Optimierung des Wohnraumangebots soll unter Berücksichtigung des stadtentwicklungspolitischen Ziels des urbanen, flächensparenden Bauens und Wohnens angestrebt werden. Dazu soll insbesondere die Förderung in den Bereichen Mietwohnraum, selbst genutztes Eigentum und Wohnraummodernisierung sichergestellt werden.

Gemäß Grundsatz 2.5.1 LEP soll in allen Landesteilen eine ausreichende und angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gesichert werden. Der Wohnraum soll insbesondere für die Bedürfnisse einer weniger mobilen, älteren und vielfältigeren Gesellschaft mit einer sinkenden Anzahl von Haushalten weiterentwickelt werden. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die die Wohnraumversorgung beeinträchtigen, sollen vermieden werden.

Gemäß den Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung 2.4.1 G und 2.4.2 G des LEP soll diese sich in Thüringen am Prinzip "Innen- vor Außenentwicklung" orientieren. Die Flächeninanspruchnahme soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip "Nachnutzung vor Flächenneuinanspruchnahme" folgen.

Gemäß vorliegendem Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT, Ziel G 2-1 soll u.a. "durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität … ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge auf der Grundlage der demographischen Veränderungen berücksichtigt werden.“

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.

Dieser Forderung kommt der vorhabenbezogene Bebauungsplan LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“ durch die Neuordnung und Revitalisierung einer brachliegenden innerstädtischen ehemals gewerblich genutzten Fläche unter Beachtung der Anforderungen aus dem Denkmalschutz und Ergänzung der historisch vorgegebenen Straßenfluchten in der Schiller-, Semmelweis- und Robert-Koch-Straße in vollem Umfang nach.

Das Wohnraumangebot im Plangebiet wurde unter Berücksichtigung des stadtentwicklungspolitischen Ziels des urbanen, flächensparenden Bauens und Wohnens entwickelt. Mit dem geplanten Wohnungsmix wird die Bereitstellung von Wohnungen in den Bereichen Mietwohnraum mit einem 20%igen Anteil von Sozialwohnungen und selbst genutztes Eigentum sichergestellt.

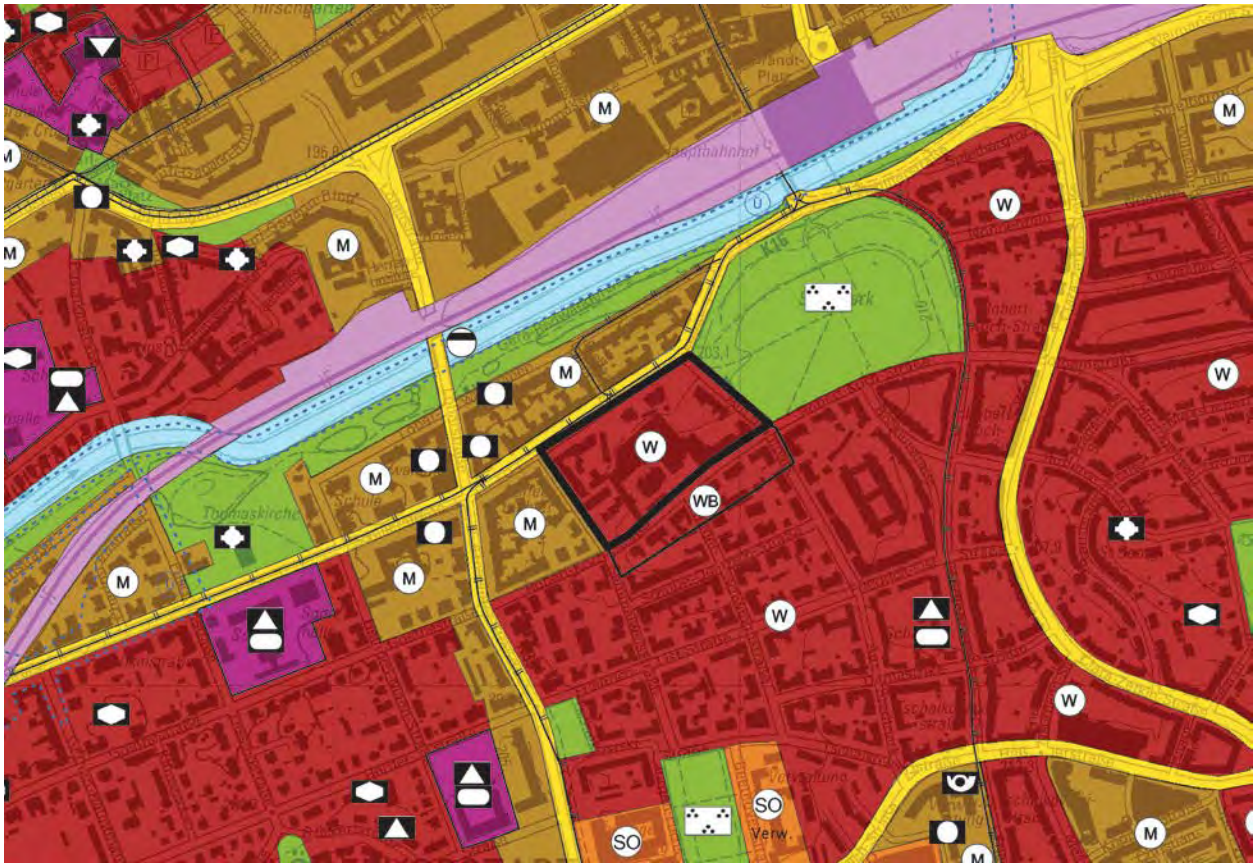
Das Vorhaben entspricht damit den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 11/2006 vom 27.05.2006 wirksam und wurde mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 12/2017 vom 14.07.2017 neu bekannt gemacht. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“ stellte der wirksame FNP für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche (G) nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar. Aus dieser Darstellung ließ sich das geplante Vorhaben nicht entwickeln.

Der FNP wurde entsprechend mit der 38. Änderung des FNP für den Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße/ Am Stadtpark – Braugoldareal“ im Parallelverfahren geändert. Die 38. Änderung des FNP wurde durch das Thüringer Landesverwaltungsamt mit Bescheid vom 13.07.2020 genehmigt und ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 15/2020 vom 21.08.2020 wirksam.

Im wirksamen FNP wird für diesen Geltungsbereich entsprechend eine Wohnbaufläche (W) nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“ wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des wirksamen FNP entwickelt.“



Übersichtsplan der 38. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Erfurt mit Geltungsbereich LOV658 gemäß Aufstellungsbeschlusses (unmaßstäbliche Darstellung, Quelle: Stadtverwaltung Erfurt)

1.4.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK)

Das ISEK Erfurt 2030 wurde für die Bewältigung der Zukunftsaufgaben in einem ämterübergrei-

fenden Erarbeitungs- und Abstimmungsprozess durch die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Erfurt erarbeitet. Es wurde am 17.10.2018 durch den Stadtrat bestätigt.
Das ISEK Erfurt 2030 wird gemäß § 1 Abs. 6. Nr. 11 BauGB im vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal" als Ergebnis eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes berücksichtigt.
Das ISEK Erfurt 2030 gibt als langfristiges, informell angelegtes Planungsinstrument die Leitziele für die Gesamtstadt und ihre räumliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung vor. Bestandteil des ISEK Erfurt 2030 ist eine Aktualisierung der Wohnungsbedarfsprognose, welche ab sofort zu beachten ist.
Im Kapitel 2 des ISEK Erfurt 2030 werden die veränderten Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung benannt:

- Haushaltsprognose: Die Grundlagen der Haushaltsprognose bilden die von der Stadt Erfurt ermittelten Haushaltszahlen nach dem Haushaltsgenerierungsverfahren (HHGen) der letzten Jahre und die aktuelle Bevölkerungsprognose[1] der Stadt Erfurt bis 2040. Für den Prognosezeitraum von 2017 bis 2030 wird je nach Variante ein Anstieg um 8.380 auf rund 120.700 Haushalte, wahrscheinlicher jedoch um 12.600 auf rund 125.080 Haushalte im Jahr 2030 erwartet. Der Grund für die höhere Wahrscheinlichkeit der oberen Variante ist, dass die Entwicklung der Altersstruktur und ein verändertes Haushaltsbildungsverhalten der Menschen zu einer fortlaufenden Veränderung der Haushaltsgrößenstruktur und zu einer Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße führen werden.
- Wohnungsbedarfsprognose: Ausgangspunkt der Wohnungsbedarfsprognose bilden die Ergebnisse der Haushaltsprognose. In der Summe besteht ein zusätzlicher Wohnungsbedarf für den Zeitraum von 2017 bis 2030 je nach Variante von 8.730 bis 13.000 Wohnungen, dies entspricht im Durchschnitt 624 bis 925 Wohnungen pro Jahr. Davon beträgt die Spanne der potenziellen Neubautätigkeit in Ein- und Zweifamilienhäusern 2.155 bis 3.430 Wohnungen von 2017 bis 2030. Im Geschosswohnungsbau werden im Ergebnis der Haushaltsprognose in demselben Zeitraum insgesamt 5.850 bis 10.120 Wohnungen benötigt. Mit durchschnittlich 420 bis 720 Wohnungen pro Jahr fällt der zukünftige Bedarf deutlich höher aus als die bisherige Bauaktivität. Wie im Punkt "Haushaltsprognose" erläutert, ist ein Wohnungsbedarf bis 2030 entsprechend der jeweils oberen Varianten für den Ein- und Zweifamilienhaus- sowie den Geschosswohnungsbau wahrscheinlicher.

Diese Wohnungen bzw. das dafür notwenige Bauland sollen zeitgerecht bereitgestellt werden, um eine Verknappung von Wohnraum, prekäre Wohnverhältnisse und den resultierenden zusätzlichen Preisanstieg zu verhindern. Eine Verknappung von Wohnraum hält weder Zuwanderung ab, noch dass sie Folgelasten für die Stadt reduziert, sondern sie verstärkt nur den Druck auf dem Wohnungsmarkt zu Lasten der schwächsten Marktteilnehmer. Zusätzlich wird ausgeführt, dass einer weiteren Verschärfung der schon deutlich erkennbaren Segregationserscheinungen im Stadtgebiet entschieden entgegengewirkt werden muss, da soziale Durchmischung den gesellschaftlichen Zusammenhalt verstärkt.

Im Kapitel 5.2. Wohnen und Städtebau wird im den Leitsatz L 18 formuliert, dass der Innenentwicklung im Wohnungsbau der Vorrang einzuräumen ist. Die ungebrochen hohe Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum soll weiterhin dazu genutzt werden, um zu untersuchen, wie die verbliebenen innerstädtischen Brachen und Flächenreserven für den Wohnungsbau genutzt werden können. Damit soll nicht nur dem Leitbild der kompakten europäischen Stadt entsprochen werden, sondern in diesem Zusammenhang auch zahlreiche städtebauliche Missstände aus dem wirtschaftlichen Strukturwandel beginnend mit den 1990er Jahre beseitigt werden.

Hierbei sollen hinreichende städtebauliche Dichten, die vergleichbaren innerstädtischen Wohn-

[1] Landeshauptstadt Erfurt, Kommunalstatistische Hefte, Heft 93, Ausgabe 11/2015

lagen entsprechen, angestrebt werden, aber auch ausreichend Spielraum für stadtklimatische Entlastungen wie Entsiegelung, bodenschlüssiges Großgrün und hinreichende wohnungsnahe Freiräume ermöglicht werden.

Weiterhin wird im Kapitel 5 "Strategie, Konzeptbausteine" unter dem Themenschwerpunkt Strategische Projekte, Wohnen und Städtebau unter P 6 der "Stetige Neuaufbau eines Bestands an gefördertem sozialen Wohnungsbau im ganzen Stadtgebiet" aufgelistet.

1.4.4. Belange des Denkmalschutzes

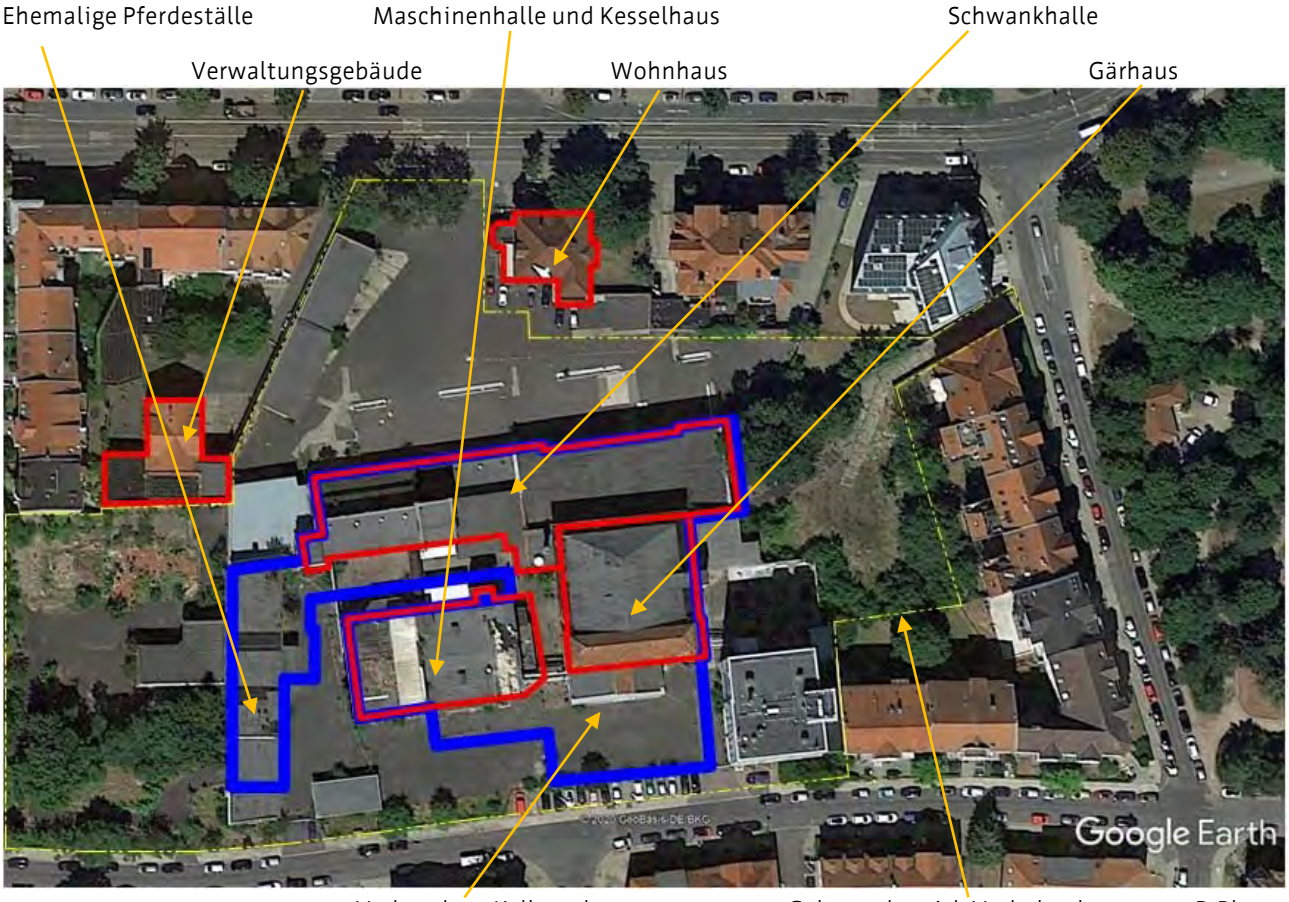
Bei der Braugoldbrauerei handelt es sich um ein eingetragenes Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 1 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG). Es umfasst folgende baulichen Bestandteile:

innerhalb des Plangebiets

- Produktionsgebäude mit Gärkeller ca. 1910,
- Kessel- und Maschinenhaus / ca. 1900 und 1950er Jahre,
- Produktionsgebäude mit Abfüllanlage (und Schwankhalle) 1900er und 1950er Jahre,
- Lagerkeller (großflächig unterhalb des Plateaus) 1890er Jahre,
- Keller unter den ehemaligen Pferdeställen,

außerhalb des Plangebiets

- Wohnhaus / Fabrikantenvilla, Schillerstraße 7 / 1901,
- Verwaltungsgebäude, Schillerstraße 9 / 1901.



Darstellung des Denkmalbestandes im Bereich der ehemaligen Brauerei Braugold

- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen – oberirdisch
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen – unterirdisch
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen – unterirdisch mit Überlagerung oberirdisch

Für die oberirdischen Gebäudeteile der ehemaligen Pferdeställe besteht kein Denkmalschutz

mehr. Hier liegt eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung zum Abbruch der Gebäudeteile vor. Für den denkmalgeschützten Teilbereich des Kesselhauses wurde durch die Denkmalbehörden eine Abbruchgenehmigung in Aussicht gestellt.

Daraus ergeben sich bei dem geplanten Gesamtbauvorhaben erforderliche Prämissen im Hinblick auf das Einfügen in das Kulturdenkmal sowie zum Erhalt der innerhalb des Plangebiets befindlichen Bestandteile. Im Sinne der Ablesbarkeit des Industriecharakters der ehemaligen Brauereianlage sind daher insbesondere die standortprägenden Bestandteile Produktionsgebäude mit Gärkeller, Produktionsgebäude mit Abfüllanlage sowie das Maschinenhaus in das Vorhaben zu integrieren.

Das Plangebiet befindet sich weiterhin in einem archäologischen Relevanzgebiet. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines archäologischen Relevanzgebietes. Demgemäß bedürfen Erdarbeiten nach § 13 Abs. 1 Nr. 3 ThDSchG einer Erlaubnis. Es besteht die Anzeigepflicht für archäologische Funde nach § 16 ThDSchG.

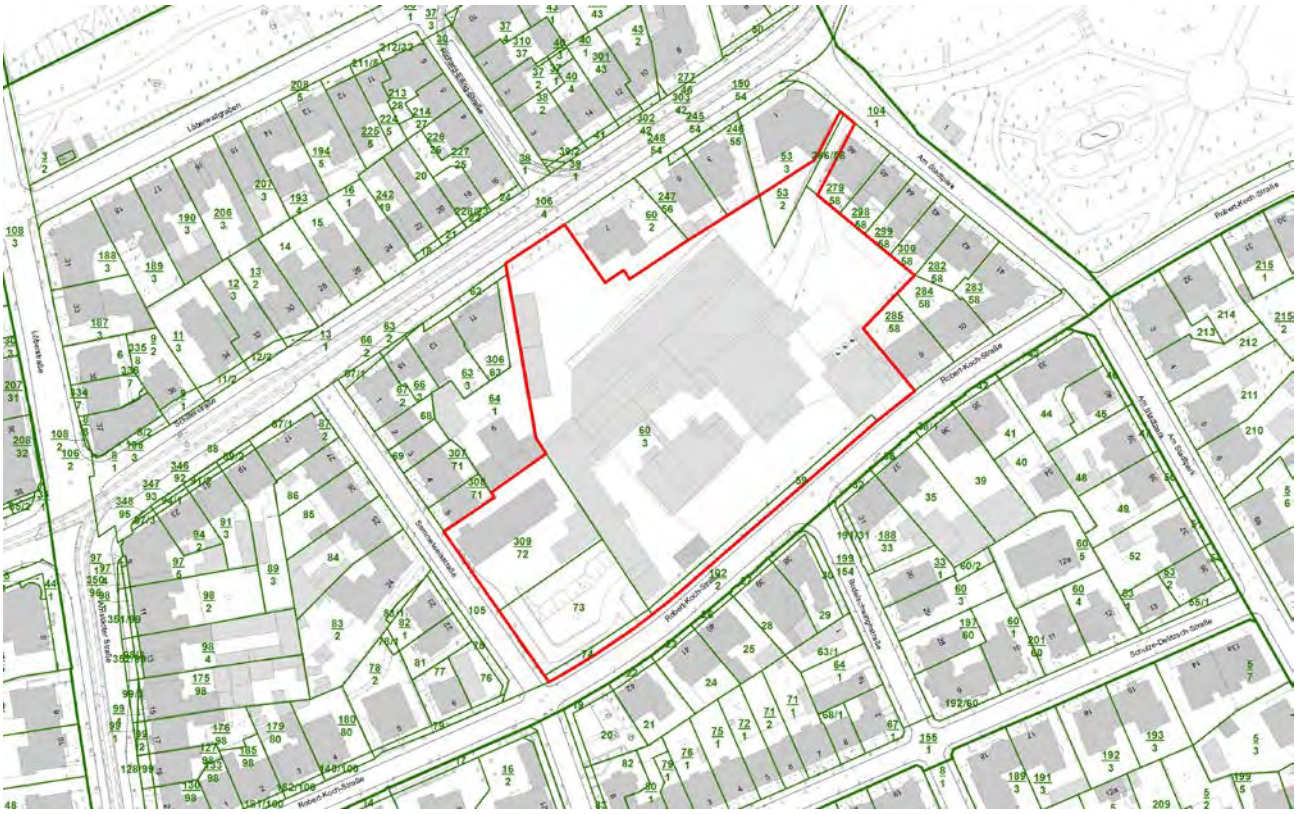
1.4.5. Durchführungsvertrag

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

1.5 Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage und Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt zentral in der Stadt Erfurt. Es befindet sich im Stadtteil Löbervorstadt in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs im Übergang zum Stadtzentrum. Die Größe des Plangebiets beträgt 1,87 ha.



Auszug aus der Katasterkarte (unmaßstäbliche Darstellung, Quelle: Stadtverwaltung Erfurt)

Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets ist durch eine gründerzeitliche Blockrandbebauung mit einer überwiegenden Wohnnutzung geprägt. Die Bebauung entlang der Schillerstraße ist durch eine gemischt genutzte Baustruktur gekennzeichnet. Hier sind Wohngebäude und Büros sowie Dienstleistungs-, Pflege- und öffentliche Infrastruktureinrichtungen angesiedelt. Nördlich des Planbereichs verlaufen in Ost-West-Richtung der Flutgraben und die Bahntrasse, die eine städtebauliche Zäsur zur Altstadt bilden.
Der Hauptbahnhof liegt in etwa 400 Meter Entfernung nordöstlich des Grundstücks. Ausgehend vom Plangebiet in östlicher Richtung befindet sich der Stadtpark in fußläufiger Entfernung (2 Minuten).

Die Quartiere südlich des Plangebiets sind primär mit einer Wohnnutzung belegt. In der weiteren Folge befinden sich Sporteinrichtungen (Luftlinie ca. 500m) und der Thüringische Landtag (Luftlinie ca. 400 m). Des Weiteren befinden sich zwei Schulen im fußläufigen Einzugsbereich.

1.5.2 Topographie

Die Topographie des Areals wird durch einen signifikanten Höhenversprung von ca. 7-12 Metern in Nord-Süd-Richtung geprägt. Er verläuft etwa in der Grundstücksmitte zwischen Schillerstraße und Robert-Koch-Straße in Ost-West-Richtung und wird überwiegend durch eine ca. 100 Meter lange Stützwand bzw. das ehemalige Produktionsgebäude abgefangen. Die Kelleranlagen der ehemaligen Brauerei wurden unter dem „Plateau“ an der Robert-Koch-Straße errichtet.

Während im Straßenverlauf der Schillerstraße nur eine geringe Höhenentwicklung in Ost-West-Richtung zu verzeichnen ist, weist die Robert-Koch-Straße einen Höhenanstieg von ca. 4 Metern von West nach Ost auf.

Die Straßen Am Stadtpark und die Semmelweisstraße steigen jeweils von der Schillerstraße hin zur Robert- Koch-Straße um ca. 8 bzw. 10 Meter an.

1.5.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 60/3, 53/2, 59, 73, 74, 266/58, 309/72 der Flur 29, Gemarkung Erfurt-Süd befindet sich im privaten Eigentum des Vorhabenträgers.

Das mit einer Teilfläche zum Geltungsbereich gehörende Flurstücke 102/2 der Flur 29, Gemarkung Erfurt-Süd befindet sich im Eigentum der Stadt Erfurt.

1.5.4 Gebäudebestand und aktuelle Nutzung

Das brach liegende Gelände der ehemaligen Brauerei besteht aus einer Vielzahl an gewerblich genutzten Einzelgebäuden aus der Baujahren 1890 bis 1960. Im Laufe der Zeit war das Areal mit seinem teilweise denkmalgeschützten Bestand jedoch vielfach baulichen Änderungen und Erweiterungen unterworfen, so dass das Ensemble zum gegenwärtigen Zeitpunkt stark überformt ist.

Die Hauptzufahrt zum ehemaligen Brauereigelände erfolgt von der Schillerstraße neben der ehemaligen Fabrikantenvilla (Schillerstraße Nr. 7). Von hier aus gewinnt man einen ersten Eindruck von dem etwa 85 Meter langen ehemaligen Produktionsgebäude mit Abfüllanlage vor der Hangkante (Traufhöhe = 212 m NHN und Firsthöhe 215 m NHN) sowie von der darüber befindlichen Gebäudesilhouette (Gärhaus mit Traufhöhe 225 m bzw. 228 m NHN, Firsthöhe 231 m bzw. 233 m NHN, Schwankhalle mit Traufhöhe 217 m bzw. 224 m NHN und „Schütt-Trichter“ des Kesselhauses mit Firsthöhe = 228 m NHN).

Von der Schillerstraße steigt das Gelände („untere Ebene“) von 202 m NHN bis zur Nordfassade des ehemaligen Produktionsgebäudes auf 204 m NHN leicht an.
Der südliche Teil des Geländes an der Robert-Koch-Straße („Plateau“ mit 213 m NHN) ist durch große Kelleranlagen unterbaut. Der darauf befindliche Teil des Denkmalensembles mit dem vorgenannten Gärhaus und der Schwankhalle wird komplettiert durch das Kessel- und Maschinenhaus.

Das Sudhaus ist das jüngste Produktionsgebäude aus den 1960er Jahren, welches nicht unter Denkmalschutz gestellt wurde, aber durch seine achtgeschossigen Bauweise und städtebaulichen Dominanz beeindruckt (Firsthöhe 243 m bzw. 247 m NHN).

Auf dem gesamten Gelände gibt es diverse Nebengebäude (ehemaliger Pferdestall, Garagen, Trafohaus) sowie Fundamente von Überdachungen und Kesselanlagen.

Die unbebauten Flächen sind in einem hohen Maße für Lager-, Transport- und Parkierungszwecke ausgelegt und versiegelt.

1.5.5 Erschließung

Das Plangebiet ist von drei Seiten durch Anliegerstraßen sowie durch die Schillerstraße als Hauptverkehrsstraße erschlossen. Die (ehemaligen gewerblichen) Grundstückszufahrten befinden sich im Norden (Schillerstraße) und im Süden (Robert-Koch-Straße) sowie als untergeordnete Zufahrtmöglichkeit in der Semmelweisstraße. Eine weitere untergeordnete Zugangsmöglichkeit besteht von der Straße Am Stadtpark.

Medientechnisch ist das Quartier derzeit nicht mehr an die anliegenden technischen Versorgungsleitungen angeschlossen. Die zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Medien Trinkwasser, Telekommunikation, Gas und Abwasser sowie das Elektronetz liegen in der Schillerstraße sowie der Robert-Koch-Straße an, so dass das Plangebiet grundsätzlich versorgt werden kann. In Teilen sind Neu- und Umverlegungen von Leitungen notwendig.

Das Areal befindet sich in einem Fernwärmesatzungsgebiet der Stadt Erfurt, Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang. Übergabepunkte befinden sich an der Schillerstraße sowie der Robert-Koch-Straße.

Durch den ÖPNV ist das Plangebiet hervorragend erschlossen: Nordwestlich befindet sich in der Schillerstraße die Haltestelle Kaffeetrichter, über die die Anbindung in das Stadtbahnnetz über die Linien 6 Steigerstraße / Rieth sowie Linie 1 Europaplatz / Thüringenhalle gegeben ist.
Die Haltestelle Kaffeetrichter ist fußläufig über den Ausgang Schillerstraße in ca. 150 m Entfernung erreichbar. Der Hauptbahnhof Erfurt ist fußläufig in ca. 400 m erreichbar.

1.5.6 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 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 die Schillerstraße. Auf Grund der Prob-

lematik, dass beim Bauen auf innerstädtischen Flächen die Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" häufig überschritten werden, hat die Stadt Erfurt den Belangen des Schallschutzes ein hoher Rang eingeräumt und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die vorhandenen Schallimmissionen bewertet und Vorschläge für notwendige Lärmschutzmaßnahmen abgeleitet. Das Ergebnis des Schallschutzgutachtens wurde in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch konkrete textliche Festsetzungen zur Umsetzung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen aufgenommen.
> Vgl. hierzu Anlage 4.2 und Punkt 2.11 der Begründung

Lufthygiene
Das Plangebiet ist auf Grund seiner innerstädtischen Lage vorbelastet durch die Verkehrsemissionen der umliegenden Straßen, hier insbesondere durch die Schillerstraße. Um den Erfordernissen ggf. vorhandener Luftschadstoffbelastungen eine entsprechende Würdigung zu erteilen, wurde den Belangen der Lufthygiene ein hoher Rang eingeräumt und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein lufthygienisches Gutachten erstellt, in welchem geprüft wurde, ob die Immissionsgrenzwerte der 39.BImSchV auch mit Umsetzung der Planung eingehalten werden können.
> Vgl. hierzu Anlage 4.4

Das Vorhabengebiet befindet sich im Fernwärmesatzungsgebiet der Stadt Erfurt, so dass für Fernwärme Anschluss- und Benutzungszwang besteht.

Klimaökologie
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einer klimatischen Sanierungszone des dicht besiedelten Kernstadtbereiches von Erfurt, welcher eine hohe flächenmäßige Überwärmung mit negativer Wirkung auf das Bioklima des Menschen aufweist. In diesem innerstädtischen Bereich ist die Belüftung mit Kalt- und Frischluft äußerst gering. Gekennzeichnet durch einen sehr hohen Versieglungsgrad und geringen Grünanteil beschleunigt sich die städtische Überwärmung.

Derzeit sind ca. 82 % der Fläche durch Gebäude oder Zufahrten und Zuwegungen sowie ehemalige offene Lagerflächen versiegelt. Es gibt lediglich zwei Baumgruppeninseln auf Böschungsbereichen: östlich der Produktionshalle im Inneren des Plangebiets und südwestlich der ehemaligen Pferdeställe auf der derzeit unbebauten südwestlichen Ecke des Plangebiets, sowie straßenbegleitend Bäume an der Schiller-, Semmelweis- und Robert-Koch-Straße.

Geologie / Boden
Die Landeshauptstadt Erfurt befindet sich im zentralen Teil des Thüringer Beckens. Dieses wird von einer weitspannigen Keupermulde gebildet. Die Keuperschichten (Unterer Keuper) bestehen im Geltungsbereich aus Ton und Schluffsteinen. Im Übergang zur Talaue der Gera durch weichselzeitliche Auelehme und Schotter der Niederterrassen überdeckt. Der ursprüngliche Boden des Geltungsbereiches ist eine Löss-Schwarzerde. In Anbetracht der vorangegangenen Überbauung und Nutzung des Standortes als Brauerei sind die Baugrundverhältnisse durch den Austausch, die Aufschüttung oder die Abtragung von Erdstoffen erheblich beeinflusst. Die Erkundung und Bewertung des Baugrunds für die Folgenutzung ist dementsprechend auszulegen.

Altlasten
Der Standort der Brauerei ist im Thüringer Altlasteninformationssystem erfasst (THALIS-Nr. 10175).

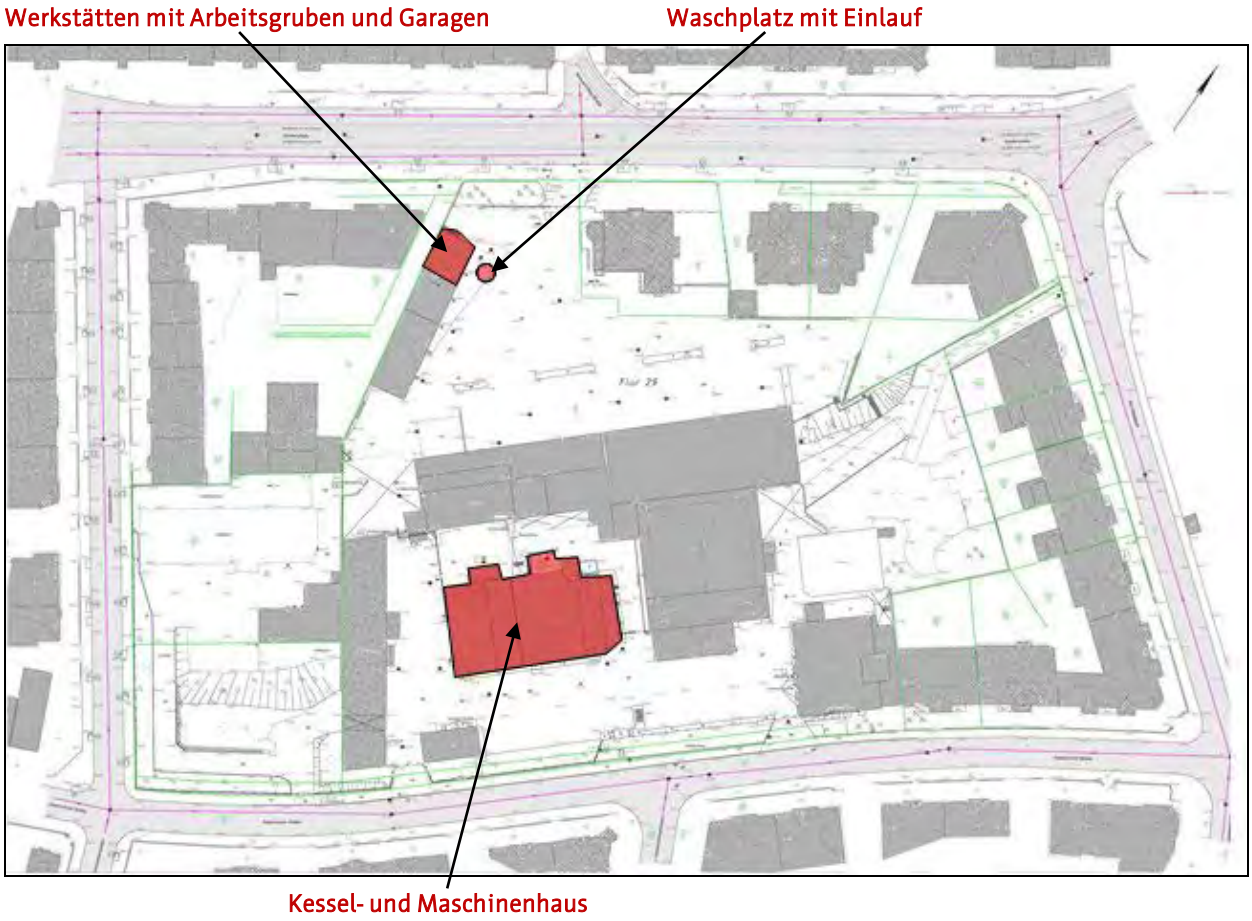
Im Jahr 2005 wurde für das Areal der Brauerei eine Altlastenuntersuchung an zehn Altlastenverdachtsbereichen durchgeführt. Im Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, dass im Bereich der nachfolgenden Altlastenverdachtsbereiche Kontaminationen der Bausubstanz bzw. des unterlagernden Bodens (Auffüllung) vorhanden sind (Nummerierung gemäß Untersuchungsbericht):

10.3 Werkstätten mit Arbeitsgruben und Garagen
Bausubstanz
[Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW)]

10.4 Waschplatz mit Einlauf
Bausubstanz
[Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW)]

10.6 Kessel- und Maschinenhaus
Bausubstanz

0,0 - 0,1 m	Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW)	3.400 mg/kg TS
unterlagernder Boden (Auffüllung)		
0,1 - 1,5 m	Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW)	4.020 mg/kg TS



Lage der Altlastenverdachtsbereiche im Plangebiet (unmaßstäbliche Darstellung, Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan ÖBVI Bärwolf 2018 , Quelle: Vorhabenträger)

Darüber hinaus wurde bei allen Sondierungen eine Auffüllung, meist > 2,0 m bis zu ca. 3,0 m festgestellt.

Böden, die erheblich belastet sind, wurden bislang im Bereich des Kessel- und Maschinenhauses festgestellt. Andere kontaminierte Bereiche betreffen nach derzeitigem Kenntnisstand lediglich die Bausubstanz.

Die durchgeführten Untersuchungen erfolgten bislang nicht stringent in den Untersuchungsteufen nach der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), d.h. im relevanten oberen Bodenhorizont für eine künftige Wohnnutzung.

Vegetation
Durch die intensive Nutzung der Flächen als Gewerbestandort ist die potenziell natürliche Vegetation des Raumes flächendeckend anthropogen überprägt. Im Geltungsbereich befinden sich keine gemäß §§ 23 – 30 des Bundesnaturschutzgesetz ausgewiesene Schutzgebiete, keine ergänzenden nach § 18 des Thüringer Naturschutzgesetz ausgewiesene Schutzgebiete und keine Gebiete des Natura-2000-Netzes, sowie keine Wasserschutzgebiete. Streng geschützte Pflanzenarten wurden nicht nachgewiesen.

Artenschutz
Durch den vorhandenen differenzierten historischen Gebäudebestand einschließlich der historischen Kellerstrukturen ist zu erwarten, dass das Areal der Brauerei verschiedenen Vogel- und Fledermausarten einen potentiellen Lebensraum bietet. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wurde daher die Erarbeitung einer artenschutzrechtlichen Prüfung für die Fläche des Plangebiets beauftragt.
Da die Gebäude der ehemaligen Brauerei seit vielen Jahren nicht mehr in Nutzung sind, können sowohl offen stehende Gebäudeteile (Dächer und Kelleranlagen) als auch Fassadenspalten oder -vorsprünge als Lebensraum für die geschützten Artengruppen der Fledermäuse und Gebäudebrütenden Vogelarten dienen.

Ziel der Untersuchungen war es:
- die Bedeutung der Gebäudeteile als Quartier/Lebensraum für Fledermausarten und gebäudebrütende Vogelarten zu ermitteln,
- die Funktion der Freiflächen für Jagd- und Transferflüge bzw. das Schwärmverhalten von Jungtieren von Fledermäusen zu erfassen,
- mögliche Beeinträchtigungen von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten durch die geplanten Gebäudeabrisse und Neugestaltung des Areals abzuleiten und
- mögliche Konflikte näher hervorzuheben und Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu erarbeiten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden 7 Fledermausarten mit Aktivitäten im Planungsgebiet erfasst:
- Großer Abendsegler
- Mopsfledermaus
- Breitflügelfledermaus
- Zwergfledermaus
- Rauhautfledermaus
- Mückenfledermaus
- Alpenfledermaus

Gebäudebrüter
Grundsätzlich bieten die Gebäudestrukturen im Braugoldareal zahlreiche Quartiersmöglichkeiten für gebäudebrütende Vogelarten. Zum Zeitpunkt der Erfassung konnten diese jedoch nur in sehr geringem Umfang bzw. nicht nachgewiesen werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die oberirdischen baulichen Anlagen mindestens 3 geschützte Vogelarten (Hausrotschwanz,

Haussperling, Mauersegler) beherbergen. Für den Gehölzbestand ist ebenfalls anzunehmen, dass weitere geschützte Vogelarten dort brüten.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV658 wurden gutachterliche Empfehlungen gegeben und im Grünordnungsplan entsprechende Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen können bei dem geplanten Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden. Normative Hinderungsgründe für die Bebauung liegen damit nicht vor.
> Vgl. hierzu Anlagen 4.1 und 4.3 der Begründung

1.5.7 Orts- und Landschaftsbild
Die landschaftlichen Gegebenheiten werden im Vorhabengebiet und seiner Umgebung durch die Lage im zentralen Stadtgebiet von Erfurt am Rande der Altstadt gekennzeichnet. Das Gebiet ist städtisch geprägt mit stark versiegelten Siedlungsstrukturen, Vorgärten und grünen Hinterhöfen. Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein stark anthropogen überprägtes Landschaftsbild vorzufinden. Es ist gekennzeichnet durch leerstehende gewerbliche Gebäude mit zum Teil augenscheinlich schlechtem Erhaltungszustand sowie vielen verschiedenen vollversiegelten Flächen (Zufahrten, Parkplätze, Wege) mit unterschiedlichen Belägen. Durch die wenigen vorhandenen Grün- und Gehölzstrukturen können die Störungen des Landschaftsbildes kaum vermindert werden. Im Geltungsbereich sind keine Gehölzstrukturen (Großbäume) von landschaftsbildprägender Bedeutung vorhanden.

Vom Denkmalensemble Zitadelle Petersberg, mit herausragender Bedeutung für Landschaftsbild und Erholung, ist die Gewerbebrache aus Richtung Nordwersten aufgrund der Höhenlage nicht einsehbar. Lediglich der Turm des ehemaligen Sudhauses erhebt sich über die im Planungsgebiet und im angrenzenden Stadtraum vorhandene Baumasse und erscheint als dominanter Markpunkt sichtbar über der sonstigen Bebauung. Das Plangebiet mit seiner industriellen Prägung hat jedoch als Zeugnis der Brauereitradition Bedeutung für das Ortsbild.

Mit der geplanten Umgestaltung des Braugoldareals geht eine deutliche Aufwertung des vorhandenen Ortsbildes einher, ohne negative Veränderungen an räumlicher Kubatur und Struktur vorzunehmen. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das geplante Vorhaben in Bezug auf das Schutzgut Landschafts- bzw. Ortsbild zu keinerlei erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen führt.

1.6 Allgemeine Planungsziele

In Anbetracht der demografischen Entwicklung und der Nachfrage nach Wohnraum ist es erforderlich, entsprechende Angebote in den stadtstrukturell wichtigen Bereichen zu schaffen. Die angestrebte Sicherung und Fortentwicklung des Wohnbestandes im Stadtteil Erfurt Süd mit fußläufiger Anbindung an das Stadtzentrum entspricht dem Bedarf nach Wohnformen im innerstädtischen Bereich mit den dafür typischen kurzen Wegen.

Mit der Revitalisierung der leer stehenden ehemals gewerblich genutzten Fläche soll dem Standort und dem Ziel der Stabilisierung des gründerzeitlich geprägten Umfeldes angemessen, ein hochwertiges Angebot an attraktivem innerstädtischem Wohnraum geschaffen werden.

Das Ziel der Planung ist dabei eine städtebauliche Reparatur in Anlehnung an den historischen Bestand durch Einfügen eines neuen, innovativen "Stadtbausteins" mit eigener architektonischer Identität, der gleichzeitig das Vorhandene wahrt und respektiert und den gegenwärtig undefinierten Blockrand komplettiert.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden daher folgende Planziele angestrebt:

- städtebauliche und freiraumplanerische Neuordnung des Areals der ehemaligen Braugoldbrauerei,
- Schaffung von Raumkanten (straßenseitige Baufluchten) zur Einbindung des Areals in das städtebauliche Gesamtgefüge (Quartiersbildung),
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden als Geschosswohnungsbau,
- Sicherung einer quartiersverträglichen Bebauung im Blockinnenbereich durch maßstäbliche Baustrukturen,
- teilweiser Erhalt und Umnutzung der denkmalgeschützten Bausubstanz
- Sicherung der Wohn- und Aufenthaltsqualität für die bestehende angrenzende sowie geplante Wohnbebauung,
- Sicherung einer hohen Freiraumqualität im Rahmen eines zu erstellenden Freiflächenkonzepts,
- Sicherung der erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr in Tiefgaragen.

1.7 Planungsalternativen / Planungswettbewerb

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt das vom Stadtrat beschlossene grundsätzliche Ziel der städtebaulichen Neuordnung der derzeitigen Brachfläche „Braugoldareal“ 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, wie die Inanspruchnahme und Entzug von hochwertigen Ackerflächen als Flächen für die landwirtschaftliche Produktion und Kaltluftentstehungsflächen oder das Heranrücken an hochwertige Naturräume. Die zukünftige Nutzung fügt sich in die Struktur des Umfeldes ein. Mit der Nachnutzung der Gewerbebrache wird dem Vorrang der Innenentwicklung entsprochen, um den hohen Wohnraumbedarf innerhalb der Kernstadt zu decken.

Da der Vorhabenträger im Besitz der Flächen im Geltungsbereich ist, scheiden andere Flächen im Stadtgebiet aus.

Planungsalternativen hinsichtlich der zukünftigen Bebauung der Brachfläche wurden im Zuge eines hochbaulichen Realisierungswettbewerbes gemäß den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) geprüft. Entsprechend der Empfehlung des Preisgerichts stellt der 1. Preisträgerentwurf die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal" dar.

1.8 Vorhaben- und Erschließungsplan / Beschreibung des geplanten Vorhabens

1.8.1. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das Vorhaben in Lage- und Dachaufsichtsplan einschließlich Freiraumgestaltung sowie die Vorhabenbeschreibung und bildet die inhaltliche Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“. Er ist als gesondertes Plandokument beigefügt und Gegenstand des Planverfahrens. Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat selbst keine Rechtswirkung, er bekommt diese erst als Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Bei der Transformation des Vorhaben- und Erschließungsplans in die kommunale Satzung wurden zur Vermeidung von Problemen im Vollzug bewährte und in der Kommentierung und Rechtsprechung ausdeutende Planzeichen und Festsetzungsmöglichkeiten verwendet.

1.8.2. Nutzungskonzept

Der Vorhabenträger beabsichtigt zur Umsetzung des Gesamtkonzeptes „Braugoldareal“, das Grundstück einer neuen standortverträglichen Nutzung zuzuführen. Dabei steht die Wohnnutzung im Vordergrund. Mit der Entwicklung dieses Standortes soll der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum in innenstadtnaher, integrierter Lage Rechnung getragen werden.
Dabei ist insgesamt die Errichtung von ca. 260 Wohnungseinheiten unterschiedlicher Größen in Form von Miet- und Eigentumswohnungen geplant. Von diesen ca. 260 Wohnungseinheiten werden 20% in einem nach dem Thüringer Innenstadtstabilisierungsprogramm (ISSP) förderfähigen Standard errichtet.

Zusätzlich zur Wohnnutzung werden in den Gebäuden „Schwankhalle“ und „Sudhaus“ jeweils in den Erdgeschoßbereichen nichtstörende gewerbliche Einrichtungen eingeordnet, die die Attraktivität des Areals durch ihre Angebote erhöhen sollen. Dafür sind insgesamt ca. 700 m^2 Grundfläche geplant.

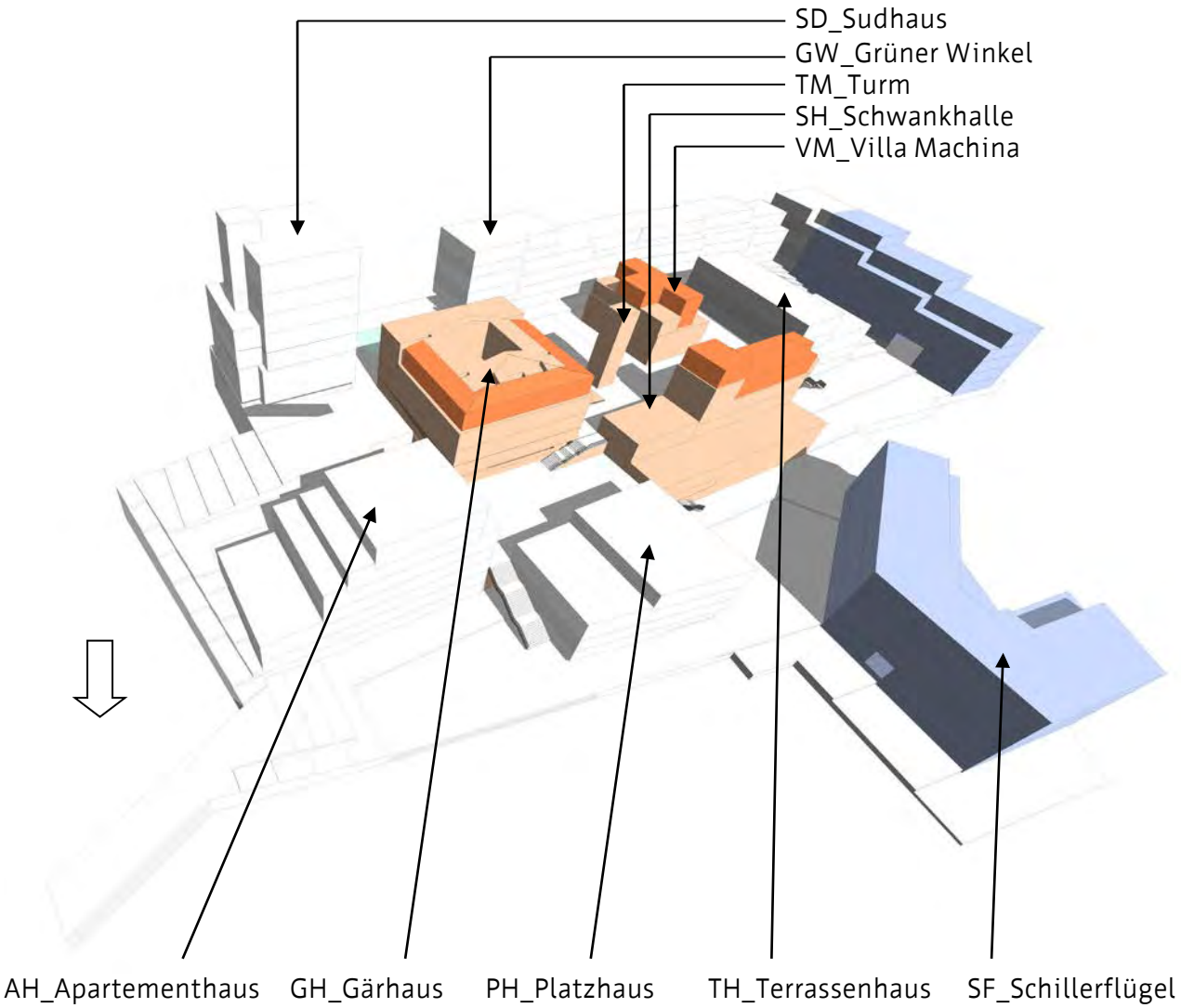
1.8.3. Städtebauliches Konzept:

Ziel des Vorhabens ist es, das ehemalige Brauereigelände zu einem lebendigen Stadtquartier in Erfurt zu entwickeln. Aktuell zeigt sich das Areal zusammenhangslos mit fragmentarischer Blockrandbebauung und ehemals industriell genutzten Gebäuden sehr unterschiedlicher Bauzeit und -art.

Die Geschichte der Braugold-Brauerei geht weit ins 19. Jahrhundert zurück. 1888 bezogen die Vorgängerunternehmen den Standort in der Löbervorstadt. Die ältesten der typischen Backsteingebäude (Villa, Schwankhalle, Maschinenhaus u. a.) stammen aus dieser Gründungsphase. Im Rahmen der Stadterweiterungen in dieser Zeit durch den Gründerzeitring außerhalb der ehemaligen Stadtbefestigung erfolgte die Errichtung von Gründerzeitmehrfamilienhäusern im direkten Umfeld des Brauereigeländes in der heutigen Schiller-, Semmelweis-, Robert-Koch-, und Straße Am Stadtpark, so dass das Brauereigelände von gründerzeitlichen Wohnquartieren, in der Regel in geschlossener oder aufgelockerter Blockrandbebauung umschlossen ist.
Erweiterungen auf dem Braugoldareal erfolgten Anfang der 1920er Jahre im Ergebnis der Fusion der ansässigen Brauerei mit der von Carl Adolf Riebeck gegründeten Leipziger Riebeck Brauerei AG. Der damit verbundene Sprung zur Großbrauerei - 100.000 Hektoliter Bier pro Jahr – manifestierte sich in neuen Bauwerken, wie z. B. das "Produktionsgebäude mit Gärkeller" aus der Mitte der 1920er Jahre. Bevor 1964 das hochhausartige Neue Sudhaus an der Robert-Koch-Straße errichtet wurde, war der Kesselhaus-Ersatzbau der späten 1950er Jahre die städtebauliche Landmarke der damaligen Braugold-Brauerei.
Stadtfunktionell ist auch heute noch an den ehemals gewerblich genutzten Gebäuden die Stadtgeschichte ablesbar. Die Braugoldbrauerei ist zusammen mit der ehemaligen Steigerbrauerei das letzte baulich-räumlich erlebbare Zeugnis einstmals zahlreicher Standorte in Erfurt.

Derzeit stellt das Braugoldareal in seinem brach liegenden Zustand der ehemals industriell genutzten Gebäude sehr unterschiedlicher Bauzeit und –art einen Bruch in der städtebaulichen Struktur dar. Es gibt fehlende Raumkanten in der Semmelweis- und Robert-Koch-Straße, sowie eine wohngebietsuntypische starke Überbauung und Versiegelung des Grundstücks.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Ergebnis des hochbaulichen Realisierungswettbewerbs soll die ehemals als gewerblich genutzte Fläche revitalisiert, dem Maßstab des umgebenden Stadtraums angepasst und städtebaulich neu geordnet werden.



Übersichtsplan geplante Gebäude (mit Bezeichnung) innerhalb des Geltungsbereichs LOV658 (unmaßstäbliche Darstellung, Quelle: Vorhabenträger/ Büro Expander Architekten - Osterwold und Schmidt)

Die Neuordnung für das Quartier greift die vorhandenen gründerzeitlichen Motive sowie die historischen Zeugnisse der industriellen Prägung des Standortes auf. Straßenbegleitend wird die Bebauung an der Robert-Koch-Straße und Semmelweißstraße ergänzt. Von der Schillerstraße lenkt ein neuer Gebäudeflügel von Nordwest ins Quartier. Im Südosten schafft der Platz im Abschluss der neuen Bebauung vor ehemals Sudhaus und Gärhaus an der Robert-Koch-Straße Aufweitung und Entree ins Quartier.

Während also das Braugoldareal straßenbegleitend gerahmt wird - Straßenzüge und Vorgärten den Stadtraum vervollkommnen und Anschluss an die Umgebung suchen - entsteht gleicherma-

ßen eine schützende Fassung für Solitärbauten im Zentrum. Die denkmalgeschützten Brauereigebäude in ihrer Formenvielfalt, unterschiedlichen Maßstäblichkeit und vorherrschenden Materialität von rotem Klinker bilden die Bezüge für drei neue Einzelgebäude, die diese Spezifika zeitgenössisch und nutzungsbezogen fortschreiben.

1.8.4. Verkehrliche Erschließung I Ruhender Verkehr

Die Topographie im Areal wird im Wesentlichen beibehalten, so dass eine untere Ebene gen Nordost und eine obere Ebene gen Südost bestehen, die - in der Regel begrenzt durch die Gebäudekanten in terrassenartige Staffelung gebracht werden. Dementsprechend erfolgt die befahrbare Erschließung der oberen und unteren Ebene von der Schillerstraße und der Robert-Koch-Straße. Die Durchwegung des Braugoldareals ist Fußgängern und Radfahrern vorbehalten. In diesem Verständnis werden die Zufahrten zu den Tiefgaragen maximal am Quartiersrand organisiert. Insgesamt werden zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs 3 Tiefgaragen errichtet. Zusätzlich entstehen im Straßenraum Robert-Koch-Straße 10 Pkw-Stellplätze in Freiaufstellung, von denen zwei als Carsharing-Plätze genutzt werden sollen. Die Tiefgaragen der Häuser an der Semmelweisstraße und Schillerstraße funktionieren autark. Für eine weitere zentrale Tiefgarage werden als Besonderheit die vorhandenen Keller in Kombination mit neuen Untergeschossen einbezogen.

Oberirdisch eröffnen westlich das Portal zur Semmelweisstraße sowie der östliche Durchgang zum Stadtpark eine querlaufende Durchwegung.

1.8.5. Durchführungsvertrag

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Realisierung des Vorhabens, welches insgesamt 260 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, davon 20% in einem nach dem Thüringer ISSP förderfähigen Standard, die für das Gesamtvorhaben erforderlichen Stellplätze in insgesamt 3 Gemeinschaftstiefgaragen, die Errichtung von 8 öffentlichen Stellplätzen in Freiaufstellung sowie 2 Carsharing-Stellplätzen beinhaltet.

Die Regelungen des Durchführungsvertrages, des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben-und Erschließungsplanes lassen sich somit in Übereinstimmung bringen und widersprechen sich nicht.

Zur Sicherung der Anwendungsvoraussetzungen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im Durchführungsvertrag ausdrücklich geregelt, dass der Vorhabenträger - soweit er sich im Innenverhältnis Dritter bedienen sollte - dafür Sorge zu tragen hat, dass sich an seinen unbedingten Durchführungspflichten gegenüber der Stadt Erfurt nichts ändert und diese tatsächlich und rechtlich durch ihn erfüllbar bleiben.

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

Die hohen Anforderungen, die das BVerwG an die Konkretisierung des Vorhabens im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt[1], kollidieren häufig mit der erforderlichen Flexibilität aus Sicht der Vorhabenträger, um im Zuge der Projektrealisierung auf geänderte Nutzeranforderungen eingehen zu können. Deshalb hat der Gesetzgeber in § 12 Abs.3a BauGB die Möglichkeit geschaffen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf allgemeine Festsetzungen zu beschränken und durch einen entsprechenden Festsetzungsverweis auf den Durchführungsvertrag konkretisierende Zulässigkeitstatbestände in den Durchführungsvertrag auszulagern. Der Durchführungsvertrag wird dadurch für die bauaufsichtliche Prüfung des Vorhabens relevant. Werden Änderungen am konkreten, im Durchführungsvertrag fixierten Konzept erforderlich, bedarf es so nicht einer erneuten Auslegung des Bebauungsplanes.

Die Änderung der Zulässigkeitstatbestände kann durch Änderung des Durchführungsvertrages erfolgen, der des Beschlusses des Stadtrates bedarf. Nachbarn haben alle Vorhaben hinzunehmen, die den allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.[2]

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

Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabens "Wohnbebauung Braugoldareal“ ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 1.1.: Allgemeines Wohngebiet WA
Den allgemeinen Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend, wird zur Umsetzung des städtebaulichen Nutzungs- und Raumkonzepts ein Allgemeines Wohngebiet mit den Teilbereichen WA 1 und WA 2 festgesetzt.

Damit wird sowohl der Lage des Plangebiets innerhalb der angrenzenden Wohnbebauung als auch dem geplanten Nutzungszweck entsprochen. Die angestrebte Wohnnutzung schließt Störungen des Bestandes aus, entspricht der raumstrukturellen Eignung und den städtebaulichen Zielen für diesen Bereich.

[1] BVerwG Urteil vom 18.09.03 - 4CN 3.02
[2] BauGBÄndG 2007 Mustererlass , Nr. 2.3.3.3.

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 Festsetzungen Nr. 1.1. bis 1.3.: 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 Wohnungen in Altstadtnähe und ÖPNV-günstiger Lage.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht. Die damit verbundenen zusätzlichen Lärmimmissionen wirken störend bzw. widersprechen der geplanten Nutzungsstruktur. Der Ausschluss dieser Nutzungen hat das Ziel, die Schutzwürdigkeit der Wohnnutzungen vor dem Hintergrund einer spezifischen Baustruktur zu sichern und Störungen der Wohnruhe zu vermeiden.

Im Sinne des angestrebten lebendigen Quartierscharakters mit seiner fußläufigen Attraktivität und aufgrund der schwierigen Besonnungsverhältnisse sind Wohnnutzungen in den Erdgeschossen der Baufelder C 1 und G 1 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 des Vorhabens im Stadtgebiet sowie die unmittelbare Nähe zu denkmalgeschützten Baukörpern und zur denkmalgeschützten Altstadt rechtfertigen diese strenge Regelung.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung
- der Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)
- der Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)) sowie
- der Oberkante baulicher Anlagen (als Höchstmaß bzw. zwingend)

Zeichnerische Festsetzungen: GRZ und GFZ
Die Gesamtgröße der festgesetzten GRZ im Allgemeinen Wohngebiet (Teilbereich WA 1 und WA 2) entspricht mit 0,4 der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die Größe der festgesetzten GFZ wird im WA 1 und WA 2 abweichend von § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) ergibt sich eine GFZ von 1,47. Damit wird die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten.

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung dürfen nach § 17 Abs. 1 BauNVO die dort aufgeführten Obergrenzen nur nach Maßgabe der Voraussetzungen 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 nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Anwendungsvoraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich aus folgenden Gründen gegeben:

1. Städtebauliche Gründe:
   - Die Festsetzungen sind erforderlich, um planungsrechtlich eine entsprechende Nachnutzung der Brachfläche durch eine dem Umfeld entsprechende städtebaulich angemessene Bebauung im Kontext des Standorts zu sichern.
   - Die im Planbereich vorhandene Baustruktur soll gesichert und maßvoll mit der bestehenden baulichen Dichte weiterentwickelt werden. Diese bauliche Dichte ist vor dem Hintergrund der integrierten Lage des Standorts als angemessen zu bewerten.
   - Mit der Planung erfolgt die Reparatur eines untergenutzten innerstädtischen Bereiches und damit die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes.
   - Die Festsetzungen sind notwendig, um planungsrechtlich die städtebaulichen Baustrukturen nach den planerischen Ideen des Planungswettbewerbes zu sichern. Mit dem Sudhaus (WA 2), das bezüglich der Überschreitung der GFZ das Gebiet prägt, soll dabei gemäß den allgemeinen Planungszielen die vorhandene städtebaulich prägende Baustruktur gesichert und ein stadträumlicher Akzent geschaffen werden.
   - Das Potential für einen Wohnstandort mit einer überdurchschnittlich guten ÖPNV-Erschließung soll durch Nutzungskonzentration im Innenstadtbereich ausgeschöpft werden.

2. Die Beeinträchtigungen der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch folgende Umstände/Maßnahmen vermieden bzw. ausgeglichen:
   - Ein ausgleichender Umstand für die hohe bauliche Dichte besteht in der Errichtung von angrenzenden Außenanlagen, die der Freizeit und Erholung dienen (gärtnerische Gestaltung der Freiflächen).
   - In Verbindung mit der angestrebten Dichte werden Festsetzungen für Begrünungsmaßnahmen sowohl auf den unterbauten Flächen, als auch anderen Freiflächen vorgesehen. Durch eine ausreichende Erdüberdeckung und Bepflanzung wird gesichert, dass sich zum einen die Fläche nicht aufheizen kann und zum anderen das Regenwasser an Ort und Stelle versickern und gespeichert werden kann.
   - Die Nähe zum unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Stadtpark bietet nutzbare Freiräume für die Bewohner des neuen Gebietes.

3. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung können durch folgende Umstände / Maßnahmen vermieden werden:
   - Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt vielfältige Begrünungsmaßnahmen (Pflanzmaßnahmen, Dachbegrünung, Fassadenbegrünung) fest, die eine klimaökologische Ausgleichsfunktion haben und der natürlichen Bodenfunktion sowie der Aufenthaltsqualität in den wohnungsnahen Freibereich dienen.
   - Die hohe bauliche Verdichtung im Innenbereich ist ein wesentlicher Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden, da so eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden und kompensiert wird.
   - In den geplanten Tiefgaragen können die erforderlichen Stellplätze für das Wohnen untergebracht werden, so dass keine ebenerdigen Stellplätze negativ auf die Qualität

der Freiräume wirken. Lärmimmissionen können durch die Einhausung reduziert werden.
- Die gute ÖPNV-Erschließung im Gebiet ermöglicht eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs.

Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Textliche Festsetzung Nr. 2.1.: Überschreitung der GRZ durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO
Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 ist in Anbetracht der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit i. V. m. der Bau- und Nutzungsdichte zur störungsfreien Unterbringung des ruhenden Verkehrs und der Sicherung des vorhandenen unterirdischen baulichen Bestandes erforderlich. Die Unterbauung der Grundstücke wird durch stadtgestalterische Maßnahmen wie Baumpflanzungen, Erdüberdeckungen der Tiefgaragendächer, Gründächer und Fassadenbegrünungen sowie Maßnahmen des Natur- und Landschaftsschutzes innerhalb des Gebietes kompensiert.

Zeichnerische Festsetzung, Ansichten und textliche Festsetzung Nr. 2.2.: Höhe baulicher Anlagen
Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die festgesetzten Ansichten und die Oberkante baulicher Anlagen sowie durch Trauf- und Firsthöhen jeweils als Höchstmaß bzw. als zwingendes Maß definiert. Diese Festsetzungen dienen der Umsetzung des Raumkonzeptes, welches an die bestehenden Gebäudehöhen anknüpft und eine differenzierte Höhengestaltung der Gebäude vorsieht. Die Festsetzung der Höhen als zwingendes Maß soll dabei die gemäß den allgemeinen Planungszielen angestrebte Neufassung der straßenseitigen Raumkanten des Plangebiets sowie den Erhalt des vorhandenen, teilweise denkmalgeschützten Bestandes sichern.

Zur Umsetzung des Raumkonzeptes ist eine derart weitgehende Bindung erforderlich. Mit den getroffenen Festsetzungen soll der Verträglichkeit des Vorhabens im städtebaulichen Kontext sowie der denkmalgeschützten Gebäude innerhalb des Planbereichs bzw. in dessen baulichem Umfeld Rechnung getragen werden.

Textliche Festsetzung 2.3.: Unterschreitung Höhe baulicher Anlagen
Mit der Festsetzung wird eine Unterschreitung der zwingend festgesetzten Oberkanten der Gebäude und First- und Traufhöhen ermöglicht (max. 0,3m), um ggf. notwendigen Anpassungen im Rahmen der Ausführungsplanung der Gebäude einen angemessenen Spielraum einzuräumen.

Textliche Festsetzungen 2.4. und 2.5: Überschreitung Höhe baulicher Anlagen
Die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit der Oberkanten baulicher Anlagen für technisch bedingte Dachaufbauten soll den notwendigen, aber städtebaulich verträglichen Gestaltungsspielraum für technische Erfordernisse der Gebäude ermöglichen. Um Störwirkungen zu vermeiden, sind die Aufbauten mindestens 1,50 m von der Gebäudeaußenkante zurückgesetzt einzuordnen.

Mit der textlichen Festsetzung 2.5. werden Überschreitungen der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen durch notwendige Absturzsicherungen von Dachterrassen ermöglicht.

Textliche Festsetzung 2.6.: Ermittlung Geschossfläche bei Stellplätzen und Garagen
Unabhängig von den Vorschriften der Thüringer Bauordnung wird für Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen (hier Erdgeschoss) von § 21 a Abs. 4 Punkt 3 BauNVO Gebrauch gemacht, so dass diese bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben. Dies ist durch das städtebauliche Konzept begründet, welches den vorhandenen Höhenunterschied im Planungsgebiet für die Einordnung von ebenerdigen Tiefgaragen nutzt.

Textliche Festsetzung 2.7.: Höhenlage Lüftungsbauwerke
Mit dieser Festsetzung werden die oberirdische Lüftungsbauwerke von Tiefgaragen in ihrer maximalen Höhe auf 1,20 m beschränkt, um deren räumliche Wirkung und die gestalterische Beeinträchtigung der angrenzenden Freiräume möglichst gering zu halten. Um Störwirkungen auf das Straßenbild zu vermeiden sind straßenseitig eingeordnete Lüftungsbauwerke geländeniveaugleich auszuführen.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Zeichnerische Festsetzungen: Baulinien und Baugrenzen i. V. m. Teil 2 – Ansichten
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch festgesetzte Baulinien und Baugrenzen definiert. Die Baulinien und Baugrenzen beziehen sich dabei auf die äußere Kubatur der Gebäude. Die engen baukörperähnlichen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen aus städtebaulichen Gründen zur Sicherung des Vorhaben- und Erschließungsplanes hinsichtlich einer klaren Disposition zur Lage der Baukörper und den damit verbundenen Abstandsflächen und Freiräumen. Eine Variabilität in der Raumstruktur wird dabei nicht eingeräumt.

Die Festsetzung von Baulinien ist dabei auf Bereiche beschränkt, wo derart weitgehende Bindungen zur Sicherung der Raumstruktur und gewollten Baufluchten erforderlich sind. Die stringente Festsetzung von Baulinien an den Außenkanten des Quartiers sichert dabei eine geschlossene Straßenrandbebauung als Ergänzung der vorhandenen Quartiersstruktur. Die innerhalb des Quartiers befindlichen Baulinien dienen vorwiegend dem Erhalt des vorhandenen, teilweise denkmalgeschützten Bestandes.

Im Bereich der Baufelder A 1 und A 2 soll mit der zeichnerischen Festsetzung der lichten Höhe einer Durchfahrt eine Zufahrtsmöglichkeit für die Feuerwehr gesichert werden (Mindestmaß 3,50 m). Im Baufeld I 1 ist zur Umsetzung des gestalterischen Konzeptes, welches dort einen erdgeschossigen Rücksprung im Eingangsbereich des Gebäudes vorsieht, eine lichte Höhe von mindestens 2,50 m festgesetzt.

Einige Baukörper sind nach den zeichnerisch festgesetzten Baulinien i. V. m. den in Teil A 2 – Ansichten getroffenen vorhabenkonkreten Festsetzungen nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB zwingend festgesetzt. Durch die Baukörperanordnung und -höhe kommt es teilweise zu geringeren Abstandsflächentiefen als nach Thüringer Bauordnung gefordert. Den getroffenen zeichnerischen Festsetzungen im Teil A 2 – Ansichten i. V. m. den Festsetzungen zu Baulinien kommen damit Rechtswirkungen entsprechend geringeren Abstandsflächen im Sinne von § 6 Abs. 5 Satz 3 ThürBO zu.
Diese Festsetzungen dienen der Bestimmung der Abstandsflächentiefen abweichend von der Thüringer Bauordnung, indem damit vorhabenspezifische Regelungen zur Lage und Höhe der Außenwände getroffen werden. Die Regelungen der Thüringer Bauordnung zu den Abstandsflächen finden daher in diesen Bereichen keine Anwendung. Im Einzelnen gilt dies für folgende Fassaden:

- Baufeld A 2 (Nordostfassade) - betroffen: Fremdgrundstück 308/71, Flur 29
- Baufeld A 9 (Nordwestfassade) / Baufelder D 1, D 2 (Südostfassade) - betroffen: eigenes Grundstück, Überschneidung von Abstandsflächen
- Baufeld B 2 (Nordwestfassade / Baufelder C 2, C 3 (Südwestfassade) - betroffen: eigenes Grundstück, Überschneidung von Abstandsflächen
- Baufeld C 5 (Südostfassade) / Baufeld F 1 (Nordwestfassade) - betroffen: eigenes Grundstück, Überschneidung von Abstandsflächen
- Baufeld F 2 (Südwestfassade) / Baufeld G 1 (Südostfassade) - betroffen: eigenes Grundstück, Überschneidung von Abstandsflächen

- Baufelder F 1, F 2 (Nordostfassade) / Baufeld G 1 (Nordwestfassade) - betroffen: eigenes Grundstück, Überschneidung von Abstandsflächen
- Baufeld F 1 (Nordostfassade) / Baufeld H3 Südostfassade) - betroffen: eigenes Grundstück, Überschneidung von Abstandsflächen
- Baufeld G 1 (Südostfassade) – betroffen öffentliches Flurstück 102/2, Flur 29
- Baufeld G 1 (Nordostfassade) – betroffen: Fremdgrundstück 285/58, Flur 29
- Baufeld J 1 (Nordwestfassade) – betroffen: Städtisches Flurstück 62, Flur 29 / Fremdgrundstück 64/1, Flur 29

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 5034-1 "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. Das Erfordernis einer Prüfung der Belichtung, Belüftung und Besonnung durch eine gutachterliche Untersuchung ist nach § 2 Abs. 3 BauGB regelmäßig erst bei einer Unterschreitung von Abstandsflächen zu sehen.

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.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine ausreichende Besonnung der Gebäude innerhalb des Plangebiets für die Südostfassaden der Gebäude Robert-Koch-Straße, der Südost- und Südwestfassade des Baufelds F (Gärhaus) sowie der Südostfassade des Baufelds J 2 gegeben ist. Bei den Fassaden aller anderen Gebäude ist mit Einschränkungen, die i. d. R. einen kleinen Teil der jeweiligen Fassade betreffen (außer Ostfassaden), zu rechnen.

Im Rahmen des Gutachtens wurden auch die Auswirkungen der Planung auf die Besonnungsverhältnisse der angrenzenden Bebauung untersucht. Hier zeigte sich, dass ein Großteil der Bestandsbebauung bereits im Ist-Zustand nicht ausreichend besonnt ist. Einschränkungen durch die geplante Bebauung sind bei den Gebäuden Am Stadtpark 46, Schillerstraße 3/5, 7, 11 und 13 gegeben. Dort können die DIN-Kriterien für den 17.01. nicht an allen Fassadenabschnitten eingehalten werden.
In dem ergänzenden Verschattungsgutachten vom 27.07.2020 wurde geprüft, angesichts welcher Veränderungen der baulichen Dichte im Blockinnenbereich der 1h-Wert der DIN 5034-1 zur Verbesserung der Besonnungsverhältnisse an der Bestandsbebauung eingehalten werden kann.
Hierzu wurde der Abstand der Baukörper I und H zur jeweiligen nördlichen Grundstücksgrenze vergrößert sowie der Baukörper H in seiner Kubatur reduziert. Die Abstandsflächen werden eingehalten. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die zusätzliche Verschattung auf das jeweilige Erdgeschoss sowie bei dem Gebäude Schillerstraße 5 auf einen Teilbereich des 1. OG begrenzt wird. Um auf der gesamten Fassade der betrachteten Gebäude eine ausreichende Besonnung am 17.01. sicherzustellen, müsste gemäß Gutachten auf eine oberirdische Bebauung bei den Baukörpern H und I fast vollständig verzichtet werden. Dies steht dem städtebaulichen Konzept mit seiner Zielstellung von klar definierten Räumen in diesem Bereich entgegen. Zudem ginge damit ein erheblicher Verlust des vorhandenen Innenentwicklungspotenzials einher sowie ein wichti-

ger Beitrag zur Schaffung von dringend erforderlichem neuen Wohnraum in integrierter Siedlungslage verloren.

Weiterhin führt der rückwärtige Flügel des Baukörpers J an den Gebäuden Schillerstraße 11 und 13 zu einer geringfügigen Einschränkung der möglichen Besonnung im Erdgeschoss. Diese bezieht sich auf den 1h-Wert der DIN 5034-1.

Im Bereich der Semmelweisstraße ist durch die den Blockrand ergänzenden neuen Gebäude eine ausreichende Besonnung gemäß DIN 5034-1 ebenfalls nicht möglich. Dies gilt jedoch bereits für den Ist-Zustand. Im Planfall ist mit einer weiteren geringfügigen Reduktion der Besonnungsverhältnisse für den DIN-Wert 21.03. zu rechnen.

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

Das städtebauliche Konzept ist das Ergebnis eines städtebaulich-architektonischen Realisierungswettbewerbes (gemäß Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW), dessen Ergebnis mit der Realisierung der ersten Preisträgerarbeit umgesetzt werden soll. Der Stadtrat bestätigte mit Stadtratsbeschluss 1073/19 den Wettbewerbsentwurf des 1. Preisträgers des Planungswettbewerbs als Grundlage für die Gebietsentwicklung und damit den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal".

- 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 LOV658 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 verkehrlich und technisch infrastrukturell gut erschlossen. Über kurze Wege sowie das vorhandene ÖPNV-Netz ist der Standort hervorragend an die Innenstadt sowie das Umland angebunden. Durch die Nutzung bereits vorhandener Versorgungs- und Erschließungsstrukturen sowie die kurzen Wege 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.

Ausreichende Belüftung
Bei den vorgesehenen Gebäudeabständen ist dies regelmäßig als gegeben anzusehen.

Einhaltung der Brandschutzanforderungen
Die Anforderungen an den Brandschutz werden durch die geringeren Tiefen der Abstandsflächen nicht verletzt. Der erforderliche Mindestabstand vor Fassaden mit Fenstern ist gewährleistet. Der Brandschutznachweis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geführt.

Textliche Festsetzungen 3.2. , 3.3. sowie 3.5. bis 3.7.: Überschreiten der Baulinien und Baugrenzen
Um über die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien hinaus dennoch gewisse bauliche Erweiterungsmöglichkeiten und Gestaltungsspielräume, insbesondere für Freisitze (Balkone) im Sinne der Verbesserung der Wohnraumqualität zu ermöglichen, sollen entsprechende Überschreitungen von Baugrenzen und Baulinien über das in § 23 Abs. 2, 3 und 5 BauNVO zulässige Maß hinaus ausnahmsweise zugelassen werden. Für die unterschiedlichen Baufelder und damit Gebäudetypen und -größen werden entsprechend unterschiedliche Maße definiert. Die Größenordnung der Überschreitungsmöglichkeiten wird für den Nutzungszweck als bedarfs- und funktionsgerecht sowie für die Raumstruktur als angemessen erachtet. Weiterhin wird für Nachbarn eine klare Dispositionsgrundlage vorgegeben. Die letzte Entscheidung dazu wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens getroffen.

Textliche Festsetzung 3.4.: Überschreiten der Baugrenzen
Die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der südöstlichen Baugrenzen der Baufelder C 2 und C 3 sichert die Erschließung dieser Baufelder mit einem Laubengang und gewährleistet eine barrierefreie fußläufige Erschließung des Quartiers in Nord-Südrichtung. Die letzte Entscheidung dazu wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens getroffen.

2.4 Festsetzung der Höhenlage

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzung Nr. 4.1.: Höhenlage des Geländes
Die Festsetzung der Höhenlage des Geländes orientiert sich am Vorhaben- und Erschließungsplan und dient der Umsetzung des Freiflächen- und Erschließungskonzeptes. Aufgrund der geplanten Veränderung und Überformung der bestehenden Topographie ist die Festsetzung der zukünftigen Höhe der nicht überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich, um verbindliche Höhenbezugspunkte für die Einordnung der Gebäude zu definieren, nicht vertretbare Aufschüttungen bzw. Abgrabungen zu vermeiden und das Gelände niveaugleich an die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen anzupassen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit der Abweichung von +/- 0,20 m von den festgesetzten Geländehöhen ist erforderlich, um Spielräume für die konkrete Ausführungsplanung zu ermöglichen.

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzung Nr. 4.2. und 4.3.: Höhenlage von Stützmauern
Ausgehend von der vorhandenen Topografie und der Höhenlage des zu erhaltenden Bestandes sind in Teilbereichen Stützmauern erforderlich. Diese Bereiche sind entsprechend dem Freiflächenkonzept des Vorhaben- und Erschließungsplanes zeichnerisch festgesetzt. Die Reglementierung der Höhe der Stützmauern erfolgt, um deren räumliche Wirkung und die gestalterische Beeinträchtigung der angrenzenden Freiräume möglichst gering zu halten.

Zeichnerische Festsetzung: OK Tiefgarage
Durch die Festsetzung der maximalen Oberkante der Oberkante von Tiefgaragen wird sichergestellt, dass diese sich in das umgebende Gelände einordnen, baulich nicht sichtbar in Erscheinung treten und eine angemessene Überdeckung für Begrünungen erfolgen kann.

2.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen Nr. 5.1. bis 5.4.: Hochbauliche Nebenanlagen, Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter
Mit der Festsetzung 5.1. sind hochbauliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Kinderspielanlagen, Müllübergabeplätze und offene Fahrradständer. Die Einschränkung für die Zulässigkeit von Nebenanlagen dient der geordneten Flächeninanspruchnahme und Freiraumqualität; die Störwirkung auf die Raumstruktur und die Freiräume wird berechenbar gestaltet und der Versiegelungsgrad von Freiflächen reduziert.

Die textliche Festsetzung 5.2. dient der geordneten Flächeninanspruchnahme und gewährleistet die Einordnung der Übergabeplätze für Abfallbehälter im Grenzbereich zu den öffentlichen Verkehrsflächen.

Sofern im Zuge der Umsetzung des Vorhabens eine Standortverlagerung des Trafos erforderlich wird, ist dies durch den Ausnahmevorbehalt gemäß textlicher Festsetzung 5.3. gewährleistet.

Mit der textlichen Festsetzung 5.4. soll eine natürlich Be- und Entlüftung der Tiefgaragen gewährleistet werden. Zur Sicherung der Aufenthaltsqualität in den wohnnahen Freiräumen, zur Minimierung des Störgrades hinsichtlich möglicher Immissionen und zur Vermeidung der Störwirkung auf die Raumstruktur und die Freiräume wird die Zulässigkeit der Lüftungseinrichtungen auf insgesamt 75 m^2 eingeschränkt.

Textliche Festsetzungen Nr. 5.5. und 5.6.: Oberirdische Stellplätze und Tiefgaragen
Mit dem Ausschluss von oberirdischen offenen Stellplätzen soll eine geordnete Flächeninanspruchnahme innerhalb des Baugebietes gesichert und damit die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Quartier durch Minderung der Lärmbelastung erhöht werden. Zudem wird die Störung des Wohnumfeldes berechenbar gestaltet. Oberirdische Stellplätze innerhalb des Geltungsbereichs sind nur als öffentliche Stellplätze im Bereich der vorhandenen Straßenverkehrsfläche Robert-Koch-Straße zulässig.
Durch die Konzentration des ruhenden Verkehrs in den Tiefgaragen sollen die Bewohner des Quartiers und der angrenzenden Wohnbebauung von unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm geschützt und eine oberirdische Befestigung der Freiflächen reduziert werden.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 5.7.: Ein- und Ausfahrtsbereich
Die Zufahrten zum Gebietsinneren werden auf drei Zufahrten vom angrenzenden öffentlichen Straßenraum beschränkt. Diese Festsetzung dient der Erschließung des Grundstücks vom öffentlichen Straßenraum und der Konfliktbewältigung hinsichtlich verkehrlicher und immissionsschutzrechtlicher Belange. Die Erfordernisse für Rettungsflächen sind dabei beachtet.

Textliche Festsetzung Nr. 5.8.: Pergola mit Einstellboxen
Die Festsetzung dient der Sicherung der Aufenthaltsqualität in den wohnnahen Freiräumen.

2.6 Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zeichnerische Festsetzung: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
Zur Gewährleistung der Anfahrbarkeit der geplanten Gebäude mit Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr wird mit der Umsetzung des Vorhabens ein Teil der vorhandenen Parkplätze in der Robert-Koch-Straße entfallen. Mit der zeichnerischen Festsetzung der öffentlichen Parkfläche sollen die entfallenden Parkplätze kompensiert, sowie zwei Carsharingplätze geschaffen und der Straßenraum städtebaulich geordnet werden.

2.7 Flächen für Versorgungsanlagen

Zeichnerische Festsetzung: Trafostation
Auf dem Flurstück 60/3 an der Robert-Koch-Straße befindet sich eine Trafostation, die der Versorgung des Quartiers dient. Bedingt durch das Bebauungskonzept muss diese verlagert werden. Grundsätzlich sind Trafostationen in den Baugebieten ausnahmsweise zulässig. Durch die Festsetzung des konkreten Standortes soll eine geordnete Flächeninanspruchnahme innerhalb des Geltungsbereiches gesichert und die Störwirkung auf die Raumstruktur sowie die Freiräume berechenbar gestaltet werden.

2.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Textliche Festsetzung Nr. 6.1.: Dachbegrünung
Das Plangebiet befindet sich in einer klimatischen Sanierungszone des dicht besiedelten Kernstadtbereiches von Erfurt, welcher eine hohe flächenmäßige Überwärmung mit negativer Wirkung auf das Bioklima des Menschen aufweist. Die festgesetzte Dachbegrünung dient der Verbesserung des Mikroklimas, der Rückhaltung des Regenwassers, der Verminderung der Aufheizung der Dachflächen sowie der Schaffung von Lebensräumen. Darüber hinaus sind die Dachflächen zum Teil einsehbar und sollen sich daher durch die Dachbegrünung harmonischer in die Freiflächen einfügen.
Um Dachflächen optimal für die Begrünung ausnutzen zu können, sind nur Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien zulässig, die die Ausbildung eines Gründachs gewährleisten (aufgeständerte Konstruktionen).

Textliche Festsetzung Nr. 6.2: Überdeckung Tiefgarage
Die Teile von Tiefgaragen und Kelleranlagen, die nicht überbaut sind und als Vegetationsflächen mit Pflanzbindung gekennzeichnet sind, sollen mit einer Mindestschicht an Oberboden/ Pflanzsubstrat überdeckt werden, um eine entsprechende Bodenfunktion in diesen Bereichen zu sichern und um genügend Wurzelraum für Baumpflanzungen zu gewährleisten und somit ausrei-

chende Entwicklungschancen für die Bepflanzung sicherzustellen. Die Festsetzung erfolgt sowohl aus gestalterischen Gründen zur Verbesserung des Wohnumfeldes als auch aus ökologischen Gründen zur Verbesserung des Mikroklimas.

Textliche Festsetzungen Nr. 6.3. und 6.4: Wurzelbereiche von Bäumen
Im Bereich der Baumpflanzungen wird das Volumen des durchwurzelbaren Bodens festgelegt, um genügend Wurzelraum für die Bäume zu gewährleisten und ausreichende Entwicklungschancen für die Gehölze sicherzustellen. Die festgesetzten Anforderungen an Baumpflanzungen sind im Sinne angemessener Wachstumsbedingungen und zum langfristigen Erhalt der Bepflanzung notwendig. Mit der Festsetzung 6.4. soll der dauerhafte Erhalt der festgesetzten Bestandsbäume gesichert werden.

2.9 Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht

Zeichnerische Festsetzungen: Geh- und Fahrrecht, Gehrecht
Die Festsetzung des Geh- und Fahrrechtes GF sowie des Gehrechtes dienen der Sicherung einer öffentlichen fußläufigen Durchwegung des Planungsgebietes von der Robert-Koch-Straße zur Schillerstraße und von der Semmelweisstraße zur Straße Am Stadtpark. Gleichzeitig wird mit dem Fahrrecht die fahrverkehrliche Erschließung der Pkw-Stellplätze des Flurstücks 60/2 der Flur 29 der Gemarkung Erfurt-Süd sowie die Zugänglichkeit des Versorgungsträgers (Entwässerungsbetrieb) zum Grundstück gesichert.

Zeichnerische Festsetzung: Leitungsrecht
Die Festsetzung des Leitungsrechtes zugunsten des Versorgungsträgers für Elektroenergie dient der Erreichbarkeit, der Wartung und Einbindung des geplanten Trafostandortes auf dem Planungsgrundstück vom öffentlichen Straßenraum.

2.10 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Textliche Festsetzungen Nr. 7.1.: Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nach gesamtstädtischen Klimagutachten (2016) in einer klimatischen Sanierungszone des dicht besiedelten Kernstadtbereiches von Erfurt, welcher eine hohe flächenmäßige Überwärmung mit negativer Wirkung auf das Bioklima des Menschen aufweist.

Durch die Tallage der Stadt Erfurt treten sehr häufig Inversionen auf, die sich oft erst am Nachmittag auflösen. Entsprechend des gesamtstädtischen Klimagutachtens ist dies an rund 120 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 30 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.

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

Erfurt ist als Untersuchungsgebiet nach § 44 BlmSchG ausgewiesen. Mit festen und flüssigen Brennstoffen betriebene Feuerungsanlagen tragen zur Belastung der Luftschadstoffe Feinstaub

PM 10 und Stickstoffdioxid N01 bei; weshalb die Reduktion der Hintergrundbelastung um 70% als Zielstellung in die Luftreinhalteplanung der Landeshauptstadt Erfurt aufgenommen wurde. Darüber hinaus wurden mit der 39. BImSchV (02.08.2010) die Grenzwerte für bestimmte Luftschadstoffe verschärft.

Der Ausschluss flüssiger und fester Brennstoffe erfolgt deshalb insbesondere hinsichtlich der Reduzierung der Stickoxid- und Feinstaubemissionen. Dieses Verwendungsverbot schließt den Betrieb offener Kamine gemäß § 2 Nr. 12 der 1. BImSchV explizit ein.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Fernwärmeversorgungsgebietes Süd, in dem die Fernwärme anliegt und Anschluss- und Benutzungszwang besteht. Eine betriebsfertige Fernwärmeleitung liegt am Bebauungsplangebiet an. Laut § 5 (1) Fernwärmesatzung ist im Satzungsgebiet bei diesbezüglichen erschlossenen Grundstücken jedes Gebäude anzuschließen.

2.11 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

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" i. d. R. überschritten werden, hat die Stadt im Verfahren den Belangen des Schallschutzes einen hohen Rang eingeräumt und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erstellen lassen.

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

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere in innerstädtischen Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Dies gilt insbesondere auch für das Heranrücken einer schützenswerten Nutzung an eine lärmintensive Bestandsnutzung. Eine solche Innenentwicklung ist regelmäßig mit höheren Lärmkonflikten verbunden, da es gerade in Stadtgebieten häufig nicht möglich ist, allein durch Wahrung von Abständen zu den jeweiligen Lärmquellen, insbesondere zu Verkehrs- und Schienenwegen die Pegelüberschreitungen zu vermeiden.

Für den Schallschutz im Städtebau stellt die DIN 18005 den aktuellen Stand hinsichtlich der Beurteilung einwirkender Geräuschimmissionen dar. Danach sollen bereits am Rande von Wohnbauflächen die Werte von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete nicht überschritten werden:

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 dienen lediglich als Anhaltspunkt für die Beurteilung der Lärmimmissionen und stellen keine definitiven Grenzwerte dar. Die Einhaltung der DIN-Werte ist wünschenswert, im Rahmen der Abwägung kann jedoch von diesen sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden, sofern städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Die einzelnen Geräuschquellen, die auf das Plangebiet einwirken, wurden im Gutachten zum Schallschutz untersucht und mit den Orientierungswerten verglichen.

Verkehrsgeräusche

Aufgrund der hohen vorhandenen Verkehrsbelastung werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl tagsüber als auch nachts überschritten (siehe schalltechni-

sches Gutachten Tabelle 11, Bild 9 und 10). Dies betrifft insbesondere die straßenbezogenen Fassaden des Gebäudes im Baufeld J an der Schillerstraße (Überschreitungen tags bis 15 dB(A), nachts bis 16 dB(A). Beim Baufeld I treten an der der Schillerstraße zugewandten Nordfassade des Gebäudes Überschreitungen von 6-7 dB(A) tags und nachts auf. Im Baufeld A wurden im Bereich der Semmelweisstraße geringfügige Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte von 1 dB(A) nachts und in der Robert-Koch-Straße von tags 2 dB(A) und nachts 3 dB(A) ermittelt.

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung und der erheblichen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte wurden für eine erweiterte Abwägung des Belangs Schallschutz auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen.

Wohngebiete: tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A)
Mischgebiete: tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A)

Den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV weist das BVerwG eine Indizwirkung zu: Werden bei einer Wohnbebauung die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete eingehalten, ist davon auszugehen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Mit einem Beurteilungspegel von tags max. 70 dB(A) und nachts max. 61 dB(A) werden an der straßenseitigen Fassade des Baukörpers J die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete deutlich überschritten, so dass zwingend ein architektonischer Selbstschutz eingeplant werden muss.

Bei allen anderen Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete eingehalten.

Im vorliegenden Planfall scheidet die Errichtung von Lärmschutzwänden oder Lärmschutzwällen aus städtebaulichen Gründen aus. Lärmschutzwände oder -wälle würden zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Stadtbildes führen und stünden der Qualität des Wohnumfeldes entgegen.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurden zur Konfliktbewältigung folgende Maßnahmen empfohlen und in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. den Durchführungsvertrag aufgenommen:

1. Gebäudehöhen und Bauweise (Riegelbebauung als Lärmschutz): Entlang der Schillerstraße, Semmelweisstraße und Robert-Koch-Straße wurde eine geschlossene Bebauung mit zwingenden Gebäudehöhen als "Lärmschutzbebauung" festgesetzt, um den aktiven Schallschutz für die dahinter liegenden Gebäude zu gewährleisten.
2. Grundrissorientierung: An der straßenseitigen Nordwestfassade des Baufeldes J sind keine schutzbedürftigen Räume anzuordnen (alternativ sind nicht öffenbare Fenster bzw. Loggien mit Festverglasung, Schalldämmung inklusive Lüftung mind. 10dB möglich)
3. Festsetzung von Bau-Schalldämm-Maßen R'w,ges gemäß DIN 4109-1:2016-07 für die Außenbauteile bestimmter Fassadenabschnitte
4. Lüftungseinrichtungen: In den Baufeldern I und J müssen Schlafräume und Kinderzimmer mit Fenstern in bestimmten Fassadenabschnitten mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen versehen werden (Nordwest- und Südwestfassade Baufeld I und Nordost-, Nordwest und teilweise Südostfassade Baufeld J).
5. Bauliche Maßnahmen zum Schutz von Balkonen und Loggien: Offene Außenwohnbereiche sind an Fassaden mit dem Lärmpegelbereich IV und V (Nordost-/Nordwestfassade Baufeld J) nicht zulässig.

Hinsichtlich der Grundrissgestaltung beim Baufeld J kann sichergestellt werden, dass sich entlang der Nordost- bzw. Nordwestfassade keine schutzbedürftigen Räume befinden. Die Planun-

gen sehen hier eine Erschließungskern, einen geschlossenen Laubengang bzw. Loggien mit Festverglasung vor. Alle schutzbedürftigen Räume befinden sich auf der straßen- und demnach immissionsabgewandten Seite des Gebäudes.

Hinsichtlich der Grundrissgestaltung der lärmbeeinträchtigten Gebäude der Baufelder A und I ist festzustellen, dass durch die gewählte Form eines für den Mietwohnungsbau klassischen 3- und 4-Spänners nur ca. die Hälfte der Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite eingeordnet werden können. Die jeweiligen Grundrisse können auf schützenswerte Räume in Richtung der Robert-Koch-Straße, Semmelweisstraße und Schillerstraße nicht verzichten. Die Organisation von 3- und 4-Spännern ermöglicht jedoch die Realisierung des angestrebten Wohnungsmix‘, da gerade z.B. zweiseitig orientierte 2-Raum-Wohnungen äußerst unwirtschaftlich erschlossen werden können. Grundrisslösungen welche 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. Da es sich bei den zur Straße orientierten Räumen nahezu ausschließlich um Schlafräume handelt, bei denen sich die Nutzung üblicherweise auf das Innere der Räume beschränkt, kann unter Bewahrung der Belüftbarkeit der Räume und der Umsetzung weiterer passiver Schallschutzmaßnahmen von gesunden Wohnverhältnissen trotz der Ausrichtung zur lärmzugewandten Seite ausgegangen werden. Die Orientierung von schutzbedürftigen Räumen zu den lärmzugewandten Seiten resultiert auch aus dem Wunsch, Wohnräume mit hohen Aufenthaltsqualitäten und der Verbindung mit Außenwohnbereichen in Richtung des ruhigen Hofbereiches zu ermöglichen. Auch die Möglichkeit von oft nachgefragten offenen Wohnküchen in Richtung Hof bleibt so gewahrt.

Andere Hausformen, z.B. Reihenhäuser, Laubenganghäuser oder Zweispänner, die günstigere Ausgangsbedingungen für eine optimierte Grundrissorientierung ermöglichen wurden, scheiden aus nachfolgenden Gründen aus:

Reihenhäuser wurden aus Sicht der Stadtplanung und von Seiten des Vorhabenträgers als nicht akzeptabel eingestuft. Gründe dafür waren aus städtischer Sicht die zu erwartenden Garagen und parkenden Autos in Richtung Straße sowie aus Investorensicht die fehlende Nachfrage von Mietern an Reihenhäusern. Eine Bebauung durch Laubenganghäuser schied aus gestalterischen Gründen aus. Eine 2-Spänner-Lösung ist aus wirtschaftlicher Sicht des Vorhabenträgers im Hinblick auf die angestrebte Vermietung nicht umzusetzen.

Die in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Pegelüberschreitungen werden als für derartige innerstädtische Standorte charakteristisch und vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastung und der festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen nach ihrem Umfang als mit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vereinbar erachtet. 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, Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Brachflächen vermeidet nicht nur die Neuinanspruchnahme von Flächen im Umland, sondern vermindert aufgrund der sehr guten ÖPNV-Erschließung Verkehrsemissionen. Weiterhin besteht das Interesse der Gemeinde, Wohnraum zu schaffen, um Abwanderungen der Bevölkerung in das Umland zu verhindern. In Anbetracht der städtebaulichen Zielstellung, die entstandene Gewerbebrache wiederzubeleben und den Stadtgrundriss an dieser Stelle wieder zu vervollständigen, bestehen Alternativlösungen nicht.

Aus den o.g. städtebaulichen Gründen ist ein Zurücktreten von der geforderten planerischen Vorsorge durch räumliche Trennung gerechtfertigt.

Im Ergebnis der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wird schlussendlich festgestellt, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB erfüllt sind und eine Rechtsverletzung nicht vorliegt, und damit auch ein Abweichen von den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 gerechtfertigt ist.

Gewerbelärm
Hinsichtlich des Gewerbelärms, der von den Emittenten außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erzeugt wird, ist von einer Einhaltung der Richtwerte während des Tag- und Nachtzeitraums auszugehen. Die Lärmbelastung ist gering und nur durch eine Lärmquelle (Robert-Koch-Straße) gegeben.

Im Zuge der Planung wurde die grundsätzliche Machbarkeit einer gastronomischen Einrichtung in Bezug auf mögliche Beeinträchtigungen gutachterlich geprüft. Als Standorte kommen hierfür die Erdgeschossbereiche der Baufelder C, F und G in Betracht. Konkrete Aussagen hinsichtlich Art und Umfang der gastronomischen Einrichtung liegen derzeit nicht vor. Im Ergebnis des Gutachtens wird aufgezeigt, dass gastronomische Einrichtungen innerhalb des WA-Spektrums im Plangebiet unter Berücksichtigung der Anforderungen der TA Lärm grundsätzlich möglich sind. Der entsprechende Nachweis durch eine Schallimmissionsprognose nach TA Lärm ist, nach Vorlage einer konkreten Planung, im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu führen.

Durch Anwohner bedingter Lärm (Tiefgaragenein- und Ausfahrten)
Im schalltechnischen Gutachten wurde untersucht, ob Geräuschkonflikte bei Betrieb der Tiefgaragen mit der bestehenden und geplanten Wohnbebauung entstehen. Beurteilungsgrundlage stellt die TA Lärm dar. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch die Tiefgaragenzufahrten zu den Baufeldern I und J nachts Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete verursacht werden (bis zu 4 dBA). Betroffen sind dabei die Südwestfassade des Baufelds I, die Nordostfassade des Baufelds J und die Südwestseite des außerhalb des Bebauungsplans befindlichen Gebäudes Schillerstraße 7.

In der Rechtsprechung ist geklärt, dass Lärmeinwirkungen von dem Wohnen zugeordneten Tiefgaragen, Parkplätzen und Einfahrten im straßennahen Bereich grundsätzlich hinzunehmen sind, wenn der ohnehin anliegende Verkehrslärm von außerhalb des Plangebiets überwiegt (OVG Münster 08.08.2013 / Az. 7 B 570/13).

Da die Lärmeinwirkung durch den Zufahrtsverkehr zu den Tiefgaragen unter dem dort anliegenden Verkehrslärm der Schillerstraße liegt, ist eine zusätzliche Störwirkung durch den Anwohnerverkehr nicht gegeben. Die Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm wird für die betroffenen Fassadenabschnitte der Gebäude des Baufelds J sowie des außerhalb des Bebauungsplans befindlichen Gebäudes Schillerstraße 7 als zumutbar eingestuft.

Beim Baufeld I werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete durch die Tiefgaragenzufahrt an der Südwestfassade nachts geringfügig überschritten (max. 1 dB(A)). Diese Fassade des Gebäudes ist nicht mehr dem straßennahen Bereich (Schillerstraße) zuzuordnen. Die Anforderungen der TA-Lärm sind hier zu berücksichtigen.

Zur Reduzierung der Geräuschimmissionen wurden für alle Garagen- und Tiefgaragenzufahrten folgende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:

1. Garagen- und Tiefgaragenzufahrten sind mit schallabsorbierendem Material auszukleiden.
2. Die Fahrbahnoberflächen der Ein- und Ausfahrten sind in Asphalt oder einer vergleichbaren lärmarmen Oberfläche herzustellen.
3. Die Abdeckungen überfahrbarer Regenrinnen im Ein- und Ausfahrtsbereich sowie Tiefgaragentore sind lärmarm auszubilden.
4. Bei nach außen führenden Lüftungsbauwerken von Tiefagaragen ist sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet an den Fenstern nahe gelegener schutzbedürftiger Räume eingehalten werden.
5. An der Südwestfassade des Baufeldes I sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht öffenbar (mit Lüfter) auszubilden.

<u>Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen Nr. 8.1. bis 8.3. sowie 8.5.: Schallschutzmaßnahmen und Grundrissoptimierung</u>
Im Ergebnis der o.g. Untersuchungen wurden konkrete Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen, die als Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m § 12 Abs. 3 BauGB übernommen wurden. Die Maßnahmen dienen der Konfliktbewältigung hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen, durch die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 sowie Überschreitungen (Anwohnerfahrgeräusche) der jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm gemäß den o.g. Ausführungen hervorgerufen werden.

Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz werden gemäß der als technische Baubestimmung eingeführten DIN 4109-2:2016-07, Abschnitt 4.4. ermittelt. Abhängig vom maßgeblichen Außenlärm werden an den jeweiligen Gebäudefassaden die Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten festgesetzt.

In den Belastungsbereichen können die Fenster nicht zu Lüftungszwecken geöffnet werden. Es sind deshalb bei Schlafräumen und Kinderzimmern fensterunabhängige, schalldämmende Belüftungseinrichtungen zu planen, die auch bei geschlossenen Fenstern einen hygienisch ausreichenden Luftwechsel sicherstellen.

Weiterhin sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um die Außenwohnbereiche zu schützen. An den Fassaden der Lärmpegelbereiche IV und V des Baufeldes J1 dürfen daher keine offenen Außenwohnbereiche angeordnet werden. Zulässig sind nur Loggien mit fest stehender Verglasung (Schalldämmung inklusive Lüftung mindestens 10 dB).

Die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen sichern ein ruhiges Wohnen im Inneren der Gebäude sowie in den Bereichen der lärmbelasteten Freisitze und gewährleisten damit, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind.

<u>Textliche Festsetzungen Nr. 8.4., 8.6 und 8.7.: Schallschutzmaßnahmen zu Tiefgaragen</u>
Zur Reduzierung der Geräuschimmissionen, die durch die Tiefgaragen entstehen, wurden entsprechende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese umfassen eine lärmarme Ausführung der Tiefgaragenzufahrten (Fahrbahnoberfläche, schallabsorbierende Auskleidung der Zufahrten, Abdeckungen von Regenrinnen), die Sicherstellung der Einhaltung der TA Lärm bei Lüftungsbauwerken sowie die Ausbildung von nicht öffenbaren Fenstern zu Schlaf- und Kinderzimmern beim Baufeld J. Bei Realisierung der festgesetzten Maßnahmen wird sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen Bebauung eingehalten werden.

2.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Plangebiet ist geprägt durch seine ehemalige industrielle Nutzung. Derzeit sind ca. 82 % der Fläche des Geltungsbereichs versiegelt. Den allgemeinen Planungszielen entsprechend soll das Areal freiraumplanerisch neu geordnet und qualitativ aufgewertet werden.

Zur Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Fällung von 42 Bäumen (41 Bäume im Geltungsbereich, 1 Baum außerhalb des Geltungsbereiches), die der Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt unterliegen, erforderlich. Die Notwendigkeit der geplanten Fällmaßnahmen im Geltungsbereich ergibt sich daraus, dass sich diese Bäume im direkten bzw. unmittelbaren Bereich einer zukünftigen Tiefgarage sowie der Baufelder A und H befinden und im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen nicht erhalten werden können. Die Baumfällung außerhalb des Geltungsbereiches wird erforderlich, um die Zufahrt zum Grundstücksbereich von der Semmelweisstraße für Bewohner als auch die Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr zu gewährleisten.

Die festgesetzten Maßnahmen und Flächen dienen der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und entsprechen den Vorschlägen des Grünordnungsplanes unter Berücksichtigung der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt. Die im Rahmen der Festsetzungen getroffenen Begrünungsmaßnahmen dienen der Aufwertung der Wohn- und Aufenthaltsqualität in den Freibereichen, der Verbesserung des Mikroklimas und schaffen neue Lebensräume für die Tierwelt.

<u>Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 9.1. Baumpflanzungen</u>
Die Festsetzung zur Pflanzverpflichtung erfolgt aus gestalterischen und ökologischen Gründen. Gestalterisch werden mit dieser Festsetzung neue Freiräume unterschiedlicher Ausformung und Struktur geschaffen, die der Aufwertung der Wohn- und Freiraumqualität dienen. Die ökologische Funktion besteht in der Aufnahme von CO_2 und der Filterwirkung für das Mikroklima. Zudem werden neue Lebensräume geschaffen.

Gemäß Baumschutzsatzung sind innerhalb des Plangebiets 44 Bäume zu pflanzen. Mit der Festsetzung zur Pflanzung von 67 Bäumen wird der Baumschutzsatzung in vollem Umfang entsprochen.

Mit der Möglichkeit, die festgesetzten Baumstandorte um 3,00 m zu verschieben, soll die Einhaltung der Forderungen der Leitungsträger hinsichtlich der Sicherheitsabstände zwischen den gepflanzten Bäumen und den vorhandenen Leitungen gesichert werden.

<u>Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 9.2. bis 9.5.: Anpflanzflächen M 1 – M 4</u>
Die Festsetzungen erfolgen sowohl aus gestalterischen Gründen zur Verbesserung des Wohnumfeldes durch Schaffen unverwechselbarer Freiräume eigenständiger Bildprägung, insbesondere durch eine differenzierte Baumpflanzung als auch aus ökologischen Gründen zur Verbesserung des Mikroklimas.

Für die Sicherung der Verwendung standortgerechter und gestaltungsrelevanter Pflanzen wird eine Artenliste festgelegt (Festsetzung Nr. 10.11.), die grundsätzlich zu berücksichtigen ist. Die in der jeweiligen Festsetzung (Nr. 9.2. bis 9.5.) angegebene zu verwendende Art entspricht dabei der bevorzugten Gestaltung dieses Freiraumes. Dabei wurden großkronige Bäume für größere Freiraumstrukturen gewählt, während für kleinere Platzbereiche schmalkronige Bäume vorgesehen sind.

Mit der Festsetzung der Pflanzqualität innerhalb der Maßnahmenflächen M 1 bis M 4 soll eine schnelle Entwicklung und eine zeitnahe und raumwirksame Grünstruktur erreicht werden.

Mit der in Nr. 9.2. und 9.3. festgesetzten flächenmäßigen Begrenzung von Terrassen, gepflasterten Wegen und Mauern soll die Versiegelung der Freiflächen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Darüber hinaus dient die Maßnahme der Verbesserung des Mikroklimas und der Aufenthaltsqualität in den wohnnahen Freibereichen.

Textliche Festsetzungen Nr. 9.6. und 9.7.: Begrünung Laubengang, Pergola
Als Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel dienen die Festsetzungen der Reduzierung des innerstädtischen Wärmeinseleffekts, der Sauerstoffproduktion, der Luftreinigung und Feinstaubbindung und somit der Verbesserung des Mikroklimas und der Aufenthaltsqualität in den wohnnahen Freibereichen.

Die Festsetzung zur Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Wurzelbereichs erfolgt, um genügend Wurzelraum für die Laubengang- und Pergolabegrünung zu gewährleisten und ausreichende Entwicklungschancen für die Pflanzen sicherzustellen.

Textliche Festsetzung Nr. 9.8.: Anpflanzfläche M 5
Als Pendant zur "strengen" geometrischen Gestaltung der Freiräume im Bereich der Maßnahmenflächen M 1 bis M 3 soll mit dieser Festsetzung eine angemessene, strukturreiche Durchgrünung der Fläche mit lockeren Pflanzstrukturen erzielt werden.

Mit der Festsetzung soll die ökologisch hochwertige Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in diesem Bereich unterstützt werden. Die Bepflanzung soll einen Schutz vor übermäßiger Sonneneinstrahlung und bodennahen Temperaturextremen sowie eine Grünstruktur mit verdunstender und luftschadstoffbindender Oberfläche schaffen.

Die festgesetzte flächenmäßige Begrenzung von Terrassen, gepflasterten Wegen, Treppen und einem Spielbereich soll die Versiegelung auf ein Mindestmaß beschränken. Darüber hinaus dient die Maßnahme der Verbesserung des Mikroklimas und der Aufenthaltsqualität in den wohnnahen Freibereichen.

Textliche Festsetzung Nr. 9.9.: Vorgärten
Mit der Festsetzung zur Bepflanzung der Vorgartenbereiche wird das Plangebiet in die bestehende und das Stadtquartier prägende Grünraumstruktur der gründerzeitlichen Vorgärten eingebunden und somit das Ortsbild qualitativ aufgewertet. Unterbrechungen durch Versiegelungen sind nur für Hauszugänge, Lüftungseinrichtungen von Tiefgaragen und Fahrradstellplätze zulässig. Um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, wurde die Höhe von Hecken auf 1,20 m begrenzt.

Textliche Festsetzung Nr. 9.10.: Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Mit dieser Festsetzung zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche soll 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. Darüber hinaus führen die Begrünungsmaßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den wohnnahen Freibereichen.

Textliche Festsetzung Nr. 9.11.: Pflanzliste
Die Auswahl der Pflanzarten erfolgte nach Kriterien der Eignung und den Pflanzzielen. Es wurden vorrangig heimische und standortgerechte Arten ausgewählt.

Darüber hinaus wurde die Baumartenauswahl auch im Hinblick auf die zu erwartenden klimatischen Bedingungen getroffen. Den geänderten Anforderungen, wie z.B. lange Trockenperioden und größere Temperaturextreme, können zukünftig nur noch wenige einheimische Baumarten gerecht werden. Wichtig ist es daher, das Stadtgrün so zu entwickeln, dass es größtmögliches Potential entwickeln kann, um die Auswirkungen der Klimaentwicklung abzumildern. Für die Pflanzung von Stadtbäumen werden daher auch klimafeste Arten vorgeschlagen, die aus anderen Herkunftsregionen stammen und an die aktuellen Anforderungen besser angepasst sind. Eine gute Vitalität und somit Funktionalität des Stadtbaumbestandes erfordert ein breiteres Baumartenspektrum und reagiert auf die unterschiedlichen Pflanzstandorte im urbanen Raum. Mit der Festsetzung der Pflanzqualität soll eine schnelle Entwicklung und eine zeitnahe und raumwirksame Grünstruktur erreicht werden.

Textliche Festsetzung Nr. 9.12.: Baumerhalt
Mit dieser textlichen Festsetzung wird dem Schutz- und Erhaltungsgebot im Rahmen der Regelung der Baumschutz- und Begrünungssatzung der Stadt Erfurt Rechnung getragen. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind Bestandteil des Grün- und Freiraumkonzepts.

2.13 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. Das Plangebiet ist zu ca. 82 % versiegelt. 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 und Fassaden festgesetzt.

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

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

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zeichnerische Festsetzung Teil A2 – Ansichten und textliche Festsetzung 10.1.: - Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Ansichten:
Die Fassaden der Gebäude sind auf der Planzeichnung, Teil A 2 festgesetzt. Damit wird die Gestaltung der baulichen Anlagen entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert und die Umsetzung planungsrechtlich gesichert.

Die zeichnerisch festgesetzten Ansichten geben die Grundzüge der Fassadengestaltung im Sinne einer Fassadenstruktur vor. Abweichungen sind dahingehend zulässig, sofern diese zum einen die Grundzüge in der Gesamtwirkung der Fassadengestaltung nicht verletzen, zum anderen erforderlich sind, um gestalterische Spielräume bei der Umsetzung des Vorhabens zu eröffnen.

Darüber hinaus werden durch die textlichen Festsetzungen Nr. 10.2. bis 10.19. gestalterische Details vorgegeben, um das Gesamtkonzept zu konkretisieren. Weitergehende Festlegungen werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch Bemusterungen etc. abgestimmt bzw. im Durchführungsvertrag vereinbart.

Zeichnerische Festsetzung: Ansichten und textliche Festsetzung 10.2. bis 10.8.: Fassaden
Ziel der Planung ist es, mit zeitgemäßer Architektur, Fassadenqualität und Farbgebung ein homogenes, in sich stimmendes Gesamterscheinungsbild des Quartiers zu erreichen. Die bestehenden denkmalgeschützten Gebäude (Baufeld C - Schwankhalle, Baufeld D - Maschinenhaus, Baufeld F - Gärhaus) sowie das 8-geschossige Gebäude im Baufeld G (Sudhaus) an der Robert-Koch-Straße werden dabei in das Gesamtkonzept eingebunden und behutsam weiterentwickelt. Dafür sind Farbgebung, Farbwechsel und Materialien unter Berücksichtigung des Vorhandenen festgesetzt. Die Festsetzung eines Farbspektrums bietet dabei Gestaltungsspielräume.

Die getroffenen Festsetzungen entsprechen dem Gestaltungskonzept des Vorhaben- und Erschließungsplanes und sichern dessen Ausführung. Dabei wird insbesondere das Augenmerk auf die denkmalgeschützte Bausubstanz und die straßenseitigen Fassaden der Blockrandbebauung gelegt, die das Ortsbild entscheidend prägen.

Die geplante straßenbegleitende Wohnbebauung ist in Putz auszuführen. Zur gestalterischen Akzentuierung sind die Putzstrukturen mit Klinkerelementen (z.B. Sockel, Fensterbereiche) -in Analogie zu den vorhandenen denkmalschützten Gebäuden- untersetzt. Es ist ferner vorgesehen, die einzelnen Fassadenelemente durch unterschiedliche Putzstrukturen zu differenzieren.

Die Bestandsgebäude im Inneren des Quartiers sind durch roten Klinker geprägt, der sich entsprechend in den Festsetzungen widerspiegelt. Die ergänzenden neuen Gebäude folgen hinsichtlich ihrer Materialität und Farbigkeit diesem gestalterischen Duktus. Zur besseren Gliederung der Fassade sind Teilbereiche des Baufeldes H zusätzlich in Putz auszuführen.

Die Aufbauten der denkmalgeschützten Gebäude in den Baufeldern C und D sollen sich hinsichtlich des Materials und der Farbe deutlich vom vorhandenen Klinker unterscheiden und gleichzeitig gestalterisch zusammengefasst werden.

Die Verwendung von unbehandeltem Zinkblech widerspricht dem architektonisch-gestalterischen Konzept und ist daher ausgeschlossen.

Zur Sicherstellung eines ruhigen und homogenen Erscheinungsbildes sind Attikaabdeckungen in der Materialität und Farbigkeit der Fassaden auszuführen.

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

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

Der Ausschluss von Sichtschutzelementen an Absturzsicherungen für Dachterrassen, Balkone und Loggien erfolgt ebenfalls zur Gewährleistung eines homogenen und ästhetisch angemessenen Erscheinungsbildes.

Textliche Festsetzungen 10.9. bis 10.12: Dachflächen und Dachaufbauten
Im gesamten Plangebiet sind, mit Ausnahme des bestehenden Gebäudes im Baufeld F, Flachdächer zulässig, da die kubische Form ausdrückliches Ziel des städtebaulichen Konzeptes/Wettbewerbsergebnisses ist. Die damit beabsichtigte homogene sowie zeitgemäße Gesamtwirkung des Wohnquartiers wird durch eine einheitliche, zurückhaltende Dachlandschaft erreicht.

Die Ausbildung von Flachdächern ermöglicht darüber hinaus eine Dachbegrünung mit ihren positiven ökologischen und klimatischen Auswirkungen. Zur Gewährleistung eines angemessenen und wirkungsvollen Anteils an begrünten Dachflächen ist die Größe der zulässigen Dachterrassen begrenzt.

Textliche Festsetzungen 10.13. bis 10.15 : Absturzsicherungen, Geländer
Der architektonisch-gestalterische Ansatz besteht darin, Absturzsicherungen und Geländer innerhalb des Wohngebiets aus robusten, qualitätsvollen und langlebigen Materialien herzustellen und diese in Materialität und Farbe einheitlich und korrespondierend zur Fassadengestaltung zur Sicherung eines einheitlichen und ästhetisch angemessenen Erscheinungsbildes auszubilden.

Textliche Festsetzungen 10.16. und 10.18.: Trafostation, Lüftungsbauwerke
Mit den Festsetzungen sollen die technischen Anlagen harmonisch in das architektonische und freiraumplanerische Gesamtkonzept eingebunden und Störungen der Raum- und Nutzungsstruktur vermieden werden.

Textliche Festsetzungen 10.17.: Pergola
Die Festsetzung entspricht dem Gestaltungskonzept und dient der Sicherstellung eines ruhigen und homogenen Erscheinungsbildes.

Textliche Festsetzung 10.19.: Zufahrt Tiefgaragen
Zur Wahrung geschlossener Raumabschlüsse innerhalb des Quartiers sowie zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zufahrten zu Garagen- bzw. Tiefgaragen eine weitestgehend geschlossene Wirkung aufweisen.

3.2 Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen

Textliche Festsetzung 11.1. bis 11.4.: Werbeanlagen
Die Festsetzungen regeln die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen für diesen Bereich der Stadt Erfurt. Der Wunsch der Gewerbetreibenden, für ihr Geschäft zu werben und das Interesse der Allgemeinheit an der Erhaltung des Stadtbildes führen oftmals besonders zu Konflikten. Dieser Interessenausgleich erfordert Rahmenbedingungen für die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen. Werbeanlagen sollen 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.

3.3 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke sowie Einfriedungen

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen 12.1. bis 12.5.: Oberflächengestaltung, Treppenanlagen, Böschungen, Stützmauern
Die getroffenen Festsetzungen erfolgen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen. Sie dienen der Sicherung des Freiflächenkonzeptes mit dem Ziel einer einheitlichen harmonischen Gestaltung der Freiflächen sowie der Einordnung baulicher Anlagen in das geplante Gelände.

Die festgesetzten Oberflächenbefestigungen und Materialien für Treppenanlagen, Stützmauern sowie der Maueranlage entsprechen der vorhandenen industriellen Quartierscharakteristik. Wesentlich ist dabei die Korrespondenz der Materialwahl mit dem Gesamtvorhaben.

Zur Minderung der Störwirkung durch Verkehrsgeräusche sind die Zufahrten zu Garagen und Tiefgaragen in Asphalt auszuführen.

Ausgehend von der vorhandenen Topografie, der Höhenlage des zu erhaltenden Baumbestandes, sowie der optimalen Einordnung der Tiefgarage ist die zeichnerisch festgesetzte Böschung innerhalb der Anpflanzfläche M5 erforderlich.

3.4 Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Gestaltung der Abstellmöglichkeiten für Fahrräder

Textliche Festsetzung 13.1. und 13.2.: Fahrräder, Abfallbehälter
Ungeordnete Stellplätze für Fahrräder und bewegliche Abfallbehälter stören erheblich das Stadtbild sowie die Aufenthaltsqualität in den wohnnahen Freiräumen. Zugunsten eines harmonischen Gesamterscheinungsbildes und der Sicherung einer hohen Freiraumqualität sind Fahrradstellplätze reglementiert und einheitlich zu gestalten sowie Abfallbehälterstandplätze in die Gebäude zu integrieren. Störungen der Raum- und Nutzungsstruktur werden so vermieden.

3. 5 Herstellen von Stellplätzen

Textliche Festsetzung 14.1.:
Die Herstellung der notwendigen Stellplätze wird auf 1 Stellplatz pro Wohneinheit beschränkt. Durch diese Festsetzung erfolgt eine Stellplatzbeschränkung nach § 49 Abs. 1 ThürBO i.V. mit § 88 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO. Zur Auslegung der Frage nach der Zahl der notwendigen Stellplätze und Garagen i. S. § 49 Abs. 1 ThürBO werden in der Anlage 1 der VollzBekThürBO Richtzahlen aufgeführt.

Diese Richtzahlen sind als ein antizipiertes Sachverständigengutachten zu bewerten, das eine einheitliche Verwaltungspraxis im bauaufsichtlichen Vollzug gewährleisten soll.

Abhängig von den örtlichen Verkehrsverhältnissen und dem öffentlichen Personennahverkehr kann die Zahl der notwendigen Stellplätze und Garagen in diesem Rahmen unterschiedlich angenommen werden.

Die Festsetzung des Kfz-Stellplatzschlüssels von 1 Kfz- Stellplatz je Wohneinheit erfolgt aufgrund der innerstädtischen Lage, der sehr guten ÖPNV- Erschließung des Standorts und der guten Erreichbarkeit der Innenstadt zu Fuß und mit dem Fahrrad. Die erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich in einer Tiefgarage untergebracht.

4. Nachrichtliche Übernahmen

Durch die Planung ist unmittelbar gegenständlich das Kulturdenkmal Brauerei mit folgenden Bestandteilen betroffen:

- Schillerstraße 7 – Produktionsgebäude mit Abfüllanlage
- Robert-Koch-Straße 8 – Produktionsgebäude mit Gärkeller
- Robert-Koch-Straße 8 – Kessel- und Maschinenhaus
- Robert-Koch-Straße 8 – Pferdestall
- Lagerkeller – großflächig in der Mitte des Areals und unter dem Pferdestall

Rechtsgrundlage:
Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz – ThürDSchG) in der Fassung vom 14.April 2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Thüringer Verwaltungsreformgesetzes 2018 (ThürVwRG 2018) vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731).

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich das im Denkmalbuch des Freistaats Thüringen eingetragene Kulturdenkmal Brauereigebäude. Es umfasst innerhalb des Geltungsbereichs:

- das Produktionsgebäude mit Abfüllanlage (Flurstück 60/3)
  ein breit gelagerter Gebäuderiegel, Massivbau mit Klinkerverkleidung aus mehreren Bauphasen, Fassadengestaltung durch Lisenen und Gesimsen,
- das Produktionsgebäude mit Gärkeller (Flurstück 60/3)
  mehrgeschossiger Klinkerbau mit südöstlichem Anbau, Fassadengestaltung durch mehrfach gestufte Lisenen und Gesimse,
- das Kessel- und Maschinenhaus, Flurstück 60/3
  in zwei Bauphasen errichteter Klinkerbau, Fassadengestaltung: Westlicher Teil (Baujahr um 1900) durch Lisenen, Friese, Gesimse und große stichbogige Fenster, Östlicher Teil (1950er Jahre) asymetrisch angeordnete hohe, schmale Fenster, turmartiges Bauteil mit fenstern im obersten Geschoss, sowie eingeschossiger Teil (Baujahr 1920er Jahre),
- den Pferdestall (Flurstück 60/3)
  Für die oberirdischen Anlagen des Pferdestalls liegt eine Abbruchgenehmigung der Denkmalbehörde vor.
- die Lagerkeller (Flurstück (60/3)
  in den Berghang gebaute große Lagerräume großflächig in der Mitte des Areals und unter dem Pferdestall, massiv gemauerte Räume mit verschiedenen Gewölben (Tonnengewölbe, Kreuzgratgewölbe u. a.) 1898/99 errichtet.

An der Erhaltung des eingetragenen Kulturdenkmals und seiner Bestandteile besteht aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse.

5. Erschließung des Plangebietes

5.1 Verkehrserschließung

Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist das zukünftige Quartier grundsätzlich über die bestehenden Straßen Schillerstraße, Robert-Koch-Straße und Semmelweisstraße erschlossen. Die Anbindung an die Schillerstraße und Semmelweisstraße ist dabei nur mit "rechts rein, rechts raus" möglich. Zur Gewährleistung eines weitestgehend autofreien Wohnquartiers sind die Garagen- und Tiefgaragen soweit möglich in den Grundstücksrändern zu den öffentlichen Verkehrsflächen eingeordnet.

Die fußläufige Erschließung erfolgt über ein verzweigtes internes Wegenetz. Das Gebiet soll frei zugänglich für die Öffentlichkeit sein. Hierfür sind eine Nord-Süd-Durchquerung von der Schillerstraße zur Robert-Koch-Straße mittig über Treppenanlagen entlang des Geländesprungs und über einen Fahrstuhl (barrierefrei) sowie eine West-Ost-Querung von der Zufahrt Semmelweisstraße zur Straße Am Stadtpark (barrierefrei) vorgesehen.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Quartiers für die Versorgungsmedien Trinkwasser, Abwasser, Elektroenergie, Fernwärme und Telekommunikation sind innerhalb der umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden, so dass das Plangebiet über die vorhandenen Netze erschlossen werden kann. Zur Erschließung des Gebietes sind durch den Vorhabenträger entsprechende vertragliche Vereinbarungen mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen zu treffen.

6. 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.

1. Archäologische Bodenfunde

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Mit archäologischen Bodenfunden ist zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.
Vorrausetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz).
Die Anzeigen und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.

Rechtsgrundlage:
Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz – ThürDSchG) in der Fassung vom 14.April 2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Thüringer Verwaltungsreformgesetzes 2018 (ThürVwRG 2018) vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731).

2. Denkmalschutz

Gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 ThürDSchG sind alle baulichen und andere eingreifende Veränderungen an einem Kulturdenkmal (u.a. die Umgestaltung, Instandsetzung, Veränderung im äußeren Erscheinungsbild) erlaubnispflichtig. Insbesondere bedürfen auch Veränderungen im Inneren des Kulturdenkmales einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis. Gleiches gilt für bauliche Veränderungen in der Umgebung, wenn sich diese auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken können (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 ThürDSchG). Über den Antrag entscheidet die zuständige Denkmalschutzbehörde nach Anhörung des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege als Denkmalfachbehörde.

Angrenzend an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich Bestandteile des im Denkmalbuch des Freistaats Thüringen eingetragenen Kulturdenkmals Brauereigebäude. Es handelt sich hierbei um:

- das Wohnhaus, Schillerstraße 7 (Flurstück 60/2)
  freistehendes zweigeschossiges Wohnhaus in Massivbauweise (Baujahr 1901) mit Klinkerverkleidung, durch Risalite und Erker erweitert, zwei eingeschossige Anbauten
- das Verwaltungsgebäude, Schillerstraße 9 (Flurstück 64/1)
  zweigeschossiger Klinkerbau mit südöstlichem Anbau, Fassadengestaltung durch geschossübergreifende Lisenen und Gesimse (Baujahr 1901)

An der Erhaltung des eingetragenen Kulturdenkmals und seiner Bestandteile besteht aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse.

3. Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

In einer im Jahr 2005 durchgeführten Altlastenuntersuchung wurden im Plangebiet 3 Altlastenverdachtsbereiche mit Kontaminationen der Bausubstanz bzw. des unterlagernden Bodens (Auffüllung) festgestellt:

<u>Werkstätten mit Arbeitsgruben und Garagen</u>
Bausubstanz
[Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW)]

<u>Waschplatz mit Einlauf</u>
Bausubstanz
[Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW)]

<u>Kessel- und Maschinenhaus</u>
Bausubstanz
0,0 - 0,1 m Mineralölkohlenwasserstoff (MKW)3.400 mg/kg TS
unterlagernder Boden (Auffüllung)
0,1 - 1,5 m Mineralölkohlenwasserstoff (MKW)4.020 mg/kg TS

Im Vorfeld des Abbruchs / Umnutzung / Neubebauung ist ein Abbruch- und Entsorgungskonzept

zu erarbeiten und dem Umwelt- und Naturschutzamt vorzulegen. Die Abbruch- und Entsiegelungsarbeiten sind durch fachlich versiertes Ingenieurpersonal (Gutachter) begleiten zu lassen (bodenschutz- und abfallrechtliche Bauüberwachung mit erforderlicher Fachkenntnis beim Umgang mit kontaminierten Materialien). Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien in Boden, Wasser oder in der Luft oder auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz oder Auffüllungen angetroffen, so ist die untere Bodenschutzbehörde, Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Anfallendes Abbruch- und Aushubmaterial ist gemäß Technischen Regeln (TR) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu deklarieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

4. Bodenaufschlüsse / Grundwasser

Geplante Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz rechtzeitig anzuzeigen. Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Lageplänen der Bohrungen sind dem Geologischen Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu übergeben.

5. Fernwärme

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt vom 20.04.1994, aktualisiert am 07.06 2005 und öffentlich bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt vom 08.07.2005.

6. Artenschutzmaßnahmen

Es ist davon auszugehen, dass zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände die Umsetzung folgender Artenschutzmaßnahmen erforderlich ist:

Der Zeitraum für die Beseitigung von Vegetation und etwaigen Habitatstrukturen im Rahmen der Baufeldfreimachung / Erschließung (Schutz Vögel/Fledermäuse) wird auf die Periode vom 1. Oktober bis 28. Februar beschränkt (Maßnahme V1). Die dabei zu fällenden Bäume/Gehölze sind unmittelbar (3-5 Tage) vor dem Fällen/Roden auf vorhandene besetzte Nester, Horste und Höhlen zu kontrollieren (Maßnahme V2).
Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtmittel mit warmweiser Lichtfarbe, unter 3.000 Kelvin und möglichst nach unten gerichteter Lichtquelle zulässig, um den Falleneffekt für Nachtinsekten zu minimieren (Maßnahme V3).
Als Ausgleich für verloren gehende Niststätten von Höhlen- und Halbhöhlenbrütern ist an geeigneten Anbringungsorten (vorzugsweise innerhalb des Planungsraumes) die Anbringung von vier Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter vorzusehen (Maßnahme V4). Da eine aktuelle Besiedlung von Mauerseglern nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, sind zwei Mauerseglerkästen während und nach der Errichtung der Gebäude an geeigneten Stellen anzubringen (Maßnahme V5). Aus gleichem Grund ist eine Turmfalkennisthilfe im Baufeld G anzubringen (Maßnahme V6).
In Abstimmung mit der genehmigenden Behörde ist zum Schutz der nachgewiesenen Fledermausvorkommen eine teilweise Umsiedlung vom Haupthangplatz im Kellerbereich unter Baufeld F1 in zu errichtende Ersatzhangplätze durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, sind die davon berührten Haupthangplätze zwingend zu erhalten. Die Entscheidung ob die Umsiedlung erfolgreich erfolgte wird in Abstimmung mit der genehmigenden Behörde getroffen. Kellerbereiche, die die jetzigen Fledermaushangplätze einschließen, sind zu erhalten sowie geeignete Einflugsituationen zu schaffen. Die Zugänglichkeit zu den Hangplätzen muss gewährleistet sein. Hierzu sind ca. 3-4 Zugänge zu schaffen (Maßnahme V7 CEF).

Die nicht von der Umsiedlung betroffenen oberirdischen Bereiche mit Fledermausvorkommen sind zu erhalten und durch Neuanlage zu ergänzen (10 oberirdische Spaltenquartiere und 8 Brutnischen an zu erhaltenden Fassaden) (Maßnahme V8).
Lichteinfall im Einflugbereich am künftigen Keller- und Fassadenquartier ist durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. Hierzu sind dunkle Korridore und dunkle Gehölzbestände zu schaffen (Maßnahme V9).
Im Rahmen des Artenschutzes ist eine ökologische Baubegleitung einschließlich Monitoring bei der Vorbereitung und Durchführung der Bauarbeiten an der bestehenden Bausubstanz sicherzustellen (Maßnahmen V10/V11).
Änderungen der Klimabedingungen und Störungen der Hangplätze (auch während der Bauphase)sind auszuschließen (Maßnahmen V12/V13).
Als Ersatz für verloren gehende potenzielle Fledermausquartiere an zu fällenden Bäumen sind zusätzliche Fledermausquartiere an geeigneten Stellen vorzusehen (Maßnahme V14).
Zusätzlich zu den vorgenannten Maßnahmen wird empfohlen, ungenutzte Dachbodenbereiche als Ersatz für den Verlust von Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse entsprechend als Quartiermöglichkeit auszustatten (Maßnahme V15).

7. Einsichtnahme von Vorschriften

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

8. Flächenbilanz

Größe des Plangebiets	**18.749**	**m²**
davon		
Allgemeines Wohngebiet WA (Teilbereich 1 und 2)	18.624	m²
davon		
überbaubare Grundstücksfläche (ohne Nebenanlagen § 19 Abs. 4 BauNVO)	7.154	m²
nicht überbaubare Grundstücksfläche	11.470	m²
überbaubare Grundstücksfläche (mit Nebenanlagen § 19 Abs. 4 BauNVO)	14.900	m²
Straßenverkehrsfläche		
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkfläche	125	m²

9. Folgekosten für die Gemeinde

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen. Die Planungs- und Erschließungskosten trägt der Vorhabenträger. Es entstehen der Stadt durch die Realisierung der Planung keine investiven Kosten.

10. Anlagen

Anlage 4.1 Grünordnungsplan vom 25.09.2020
Anlage 4.2 Lärmtechnisches Gutachten vom 08.08.2020
Anlage 4.3 Faunistisches Gutachten vom 02.07.2020
Anlage 4.4 Lufthygienisches Fachgutachten vom 04.12.2019
Anlage 4.5 Verschattungsstudie vom 26.06.2020 mit Nachtrag vom 27.07.2020

vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV658
"Wohnbebauung Braugoldareal"

Zwischenabwägung

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

Impressum

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
06.08.2020

Inhaltsverzeichnis

1 Tabellarische Zusammenfassung

1.1 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

1.2 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG

1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung

2 Abwägungen und Stellungnahmen im Einzelnen mit Abwägungserfordernis

2.1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und deren Abwägung

2.2 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung

3 Stellungnahmen im Einzelnen ohne Abwägung

1 Tabellarische Zusammenfassung

1.1 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

B

Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 18.10.2019.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B1	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	25.11.19	29.11.19			z.T.	
B2	Thüringer Landesanstalt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Außenstelle Weimar Carl-August-Allee 8-10 99423 Weimar	27.11.19	03.12.19				
B3	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	11.11.19	13.11.19				
B4	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	27.11.19	03.12.19				
B5	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	07.11.19	25.11.19				
B6	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	14.11.19 06.11.19	25.11.19 25.11.19				
B7	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	15.11.19	25.11.19				
B8	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	05.11.19	11.11.19				
B9	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	22.11.19	16.11.19				
B10	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	08.11.19	08.11.19				
B11	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	03.12.19	03.12.19				

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellung-nahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden be-rücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B12	50Hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557 Berlin	28.10.19	30.10.19				
B13	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Referat 27 Liegenschaften Europaplatz 3 99091 Erfurt	13.11.19	20.11.19				
B14	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Südost Tröndlinring 3 04105 Leipzig	07.11.19	12.11.19			x	
B15	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter für Eisen-bahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	04.11.19	14.11.19			x	
B16	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	29.11.19	03.12.19			x	
B17	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	05.11.19	08.11.19				
B18	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	21.11.19	26.11.19				
B19	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	30.10.19	06.11.19				
B20	Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode Forststraße 71 99097 Erfurt-Egstedt	11.11.19	15.11.19				
B21	Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Zweigstelle Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	08.11.19	14.11.19				
B22	Bundesamt für Infrastruktur, Umwelt-schutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	28.10.19	29.10.19				
B23	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Region Mitte Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	keine Äußerung					

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellung-nahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden be-rücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B24	Eisenbahn-Bundesamt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B25	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B26	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B27	Thüringer Landesamt für Boden-management und Geoinformation Bereich Flurbereinigung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	keine Äußerung					
B28	Bundesanstalt für Immobilien-aufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	keine Äußerung					

"X" = trifft zu
"z.T." = trifft teilweise zu

1.2 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG

N

Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 18.10.2019.

Reg. Nr.	Beteiligter anerkannter Naturschutzverband und Verein nach § 45 ThürNatG	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
N1	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	06.11.19	06.11.19				
N2	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	ohne Datum	22.11.19				
N3	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle, Frau Uta Rudolph Auenstraße 31 99880 Mechterstädt	19.11.19	19.11.19				
N4	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	27.11.19	02.12.19				
N5	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	29.11.19	29.11.19				
N6	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	07.11.19	08.11.19				
N7	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	keine Äußerung					
N8	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	keine Äußerung					
N9	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	keine Äußerung					
N10	NABU Erfurt e.V. c/o Bernd Krüger Töttlebener Höhe 17 99098 Erfurt	keine Äußerung					

"X" = trifft zu
"z.T." = trifft teilweise zu

1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Ö

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde in der Zeit vom 28.10.2019 bis 29.11.2019 anhand der Planfassung vom 10.07.2019 durchgeführt.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellung-nahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden be-rücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
Ö1		28.11.19	29.11.19			**z.T.**	

"X" = trifft zu
"z.T." = trifft teilweise zu

1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung

I

Stellungnahmen von Ämtern der Stadtverwaltung Erfurt, denen intern die Wahrnehmung von Aufgaben unterer Behörden im Rahmen der mittelbaren Staatsverwaltung zugewiesen wurde und deren Abwägung.
Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 18.10.2019.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
I1	Amt für Soziales und Gesundheit	23.10.19	28.10.19				
I2	Umwelt- und Naturschutzamt	03.12.19	12.12.19				
I3	Bauamt	03.12.19	05.12.19				
I4	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst Und Katastrophenschutz	27.11.19	06.12.19				
I5	Tiefbau- und Verkehrsamt	28.11.19	05.12.19				

"X" = trifft zu
"z.T." = trifft teilweise zu

2 Abwägungen und Stellungnahmen im Einzelnen mit Abwägungserfordernis

2.1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 BauGB und deren Abwägung

B

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B1
im Verfahren	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"	
von	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	25.11.2019	

Anmerkung
Im Rahmen der Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes LOV658 erfolgte die Beteiligung bezüglich der Umweltbelange (Wasserwirtschaft, Immissionsschutz) durch das neu gegründete Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (siehe hierzu Stellungnahme B 2) .

Belange der Raumordnung und Landesplanung

Stellungnahme
Auf dem ehemaligen Betriebsstandort der Braugold Brauerei beabsichtigt der neue Vorhabenträger ca. 220 Wohnungen zu errichten. Die geplante Reaktivierung, Neuordnung und bedarfsgerechte Nachnutzung des ca. 1,88 ha großen zentrumsnah gelegenen Areal steht grundsätzlich in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Die Leitvorstellungen zur Siedlungsentwicklung besagen, dass die Flächenneuinanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke weiterhin kontinuierlich reduziert werden soll mit dem Ziel, die Neuinanspruchnahme durch aktives Flächenrecycling (in der Summe) bis 2025 auszugleichen.

Gemäß den Grundsätzen 2.4.1 G und 2.4.2 G LEP soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung" orientieren. Dabei soll der Schaffung verkehrsminimierender Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähigen Verkehrsinfrastrukturen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuinanspruchnahme" folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen.

Zum Wohnen und wohnortnahen Infrastruktur besagt das LEP 2025, dass bei der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum die Aspekte des demografischen Wandels, des Umwelt- und Klimaschutzes sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen maßgeblich einbezogen werden sollen.

Die Optimierung des Wohnraumangebots soll unter Berücksichtigung des urbanen und flächensparenden Bauens und Wohnens angestrebt werden. Dazu soll insbesondere die Förde-

rung in den Bereichen Mietwohnraum, selbst genutztes Eigentum und Wohnraummodernisierung sichergestellt werden. Es soll eine ausreichende und angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gesichert werden. Der Wohnraum soll insbesondere für die Bedürfnisse einer weniger mobilen, älteren und vielfältigeren Gesellschaft weiterentwickelt werden.

Entsprechende Grundsätze zur Siedlungsentwicklung sind auch im Regionalplan Mittelthüringen verankert.

Die bevorzugte Nutzung der innerörtlichen Potentiale ist auch im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 festgeschrieben.

Nach der aktuellen Wohnbedarfsprognose besteht bis 2030 ein Wohnungsbedarf von 6.000 – 10.000 Wohnungen entsprechend der errechneten Varianten, das bedeutet 420 – 720 Wohnungen jährlich, der auf innerstädtischen Brachen und Flächenreserven gedeckt werden soll.

Der ehemalige gewerblich genutzte innenstadtnahe Standort stellt eine dafür geeignete Fläche dar.

Abwägung
Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung
Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal" verbundenen Planungsziele zur Revitalisierung einer ehemaligen Gewerbebrache im innerörtlichen Stadtgebiet entsprechen grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung.

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.

<u>Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB</u>

Stellungnahme
Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV 658 soll auf dem ehemaligen Brauereigelände Braugold in der Löbervorstadt Baurecht für ca. 220 Wohnungen geschaffen werden. Das Vorhaben wurde auf Grundlage der Ergebnisse eines Realisierungswettbewerbes unter besonderer Berücksichtigung der hier relevanten denkmalschutzrechtlichen Belange entwickelt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist im maßgeblichen 1,88 ha großen Geltungsbereich o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans LOV 658 eine gewerbliche Baufläche dargestellt, die im Norden geringfügig über den Geltungsbereich o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans hinausgeht. Nördlich, westlich und östlich der dargestellten gewerblichen Baufläche grenzen Darstellungen von gemischten Bauflächen an. Südlich angrenzend an den Geltungsbereich wurden ein kleines besonderes Wohngebiet und im Anschluss daran großflächige Wohnbauflächen im Bereich der gründerzeitlichen Blockstrukturen der Löbervorstadt dar-

gestellt. Der Geltungsbereich befindet sich in unmittelbarer Nähe zum östlich gelegenen Stadtpark, der im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" dargestellt wurde.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll auf dem ehemaligen Brauereigelände Baurecht für eine Wohnnutzung geschaffen werden. Nach Aussage der Begründung, S. 7 ist es vorgesehen, ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Die nach Aussage der Begründung, S. 14 (Pkt. 3) beabsichtigte Festsetzung eines Wohngebietes kann aus der Darstellung einer gewerblichen Baufläche nicht entwickelt werden. Das nach § 8 Abs. 2 BauGB zu beachtende Entwicklungsgebot ist verletzt.

Auch wenn vorliegender vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV 658 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden soll, kann der Konflikt zum widersprechenden vorbereitenden Bauleitplan hier aus folgendem Grund nur durch ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans nach § 8 Abs. 3 BauGB gelöst werden:

Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist grundsätzlich nur für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans möglich. Im Hinblick darauf, dass die im Flächennutzungsplan verbleibende Darstellung einer gewerblichen und gemischten Baufläche im übrigen Quartier „Robert-Koch-Straße -Am Stadtpark - Schillerstraße - Semmelweisstraße" in Verbindung mit einer (innerhalb des Geltungsbereichs o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans) berichtigten Wohnbauflächendarstellung keine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets vorgeben würde, wie nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB gefordert, ist die Durchführung einer bloßen Berichtigung des Flächennutzungsplans im vorliegenden Fall ausgeschlossen.

Die parallele Änderung des Flächennutzungsplans nach § 8 Abs. 3 BauGB ist für das gesamte o.g. Quartier auch beabsichtigt. Die entsprechende 38. Änderung des Flächennutzungsplans, Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße / Am Stadtpark -Braugoldareal" wurde bereits eingeleitet und liegt zeitgleich zur Beurteilung im Rahmen der Behördenbeteiligung vor. Auf unsere diesbezügliche Stellungnahme vom 25.11.2019 wird verwiesen.

Nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann der o.g. parallel zum Flächennutzungsplan aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan LOV658 vor Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans dann abgeschlossen werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Bei Abschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vor dem Flächennutzungsplan unterliegt der Bebauungsplan der Genehmigungspflicht nach § 10 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB. Ansonsten ist er nur kommunalrechtlich nach § 21 Abs. 3 ThürKO anzuzeigen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes LOV658 wurde das Verfahren zur 38. Änderung des FNP im Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße/Am Stadtpark – Braugoldareal“ zur Umsetzung der Planungsziele durchgeführt. Mit der 38. Änderung des FNP sollen im Bereich des Bebauungsplanes LOV658 künftig Wohnbauflächen (W) dargestellt werden.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 27.05.2020 den Abwägungs- und Feststellungsbeschluss zur 38. Änderung des FNP beschlossen. Damit sind vonseiten des FNP die Voraussetzungen für die Erteilung einer Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung gemäß § 33 BauGB auf den nach folgenden Planungs- und Genehmigungsebenen geschaffen. Die 38. Änderung des FNP wird nach dem Beschluss des Stadtrates der höheren Genehmigungsbehörde zur Genehmigung gemäß § 6 Abs. 1 BauGB vorgelegt. Nach Genehmigung der 38. Änderung des FNP soll diese anschließend gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekannt gemacht werden. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wird die 38. Änderung des FNP gemäß § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB wirksam werden. Damit wird der Bebauungsplan LOV658 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt werden.

Weitere beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren

Stellungnahme

Punkt 1

Den Vorentwurfsunterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV658 liegt bislang kein Entwurf zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan bei. Den Unterlagen wurde neben der Begründung lediglich ein Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes (als Satzungsbestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Abs. 3 BauGB) beigelegt. Beurteilungsfähige Festsetzungen liegen insofern aktuell nicht vor.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Für das Vorhaben "Wohnbebauung Braugoldareal" wurden der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan mit Vorhabenbeschreibung erarbeitet.

Punkt 2

Auch wenn das im Quartiersinnenbereich liegende Verwaltungsgebäude und die an der Schillerstraße anliegende Fabrikantenvilla nach der Festsetzung des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht zum unmittelbaren, im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Vorhabengebiet gehört, sollten diese beiden Gebäude in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 4 BauGB einbezogen werden. Durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise und Überbaubarkeit ist die städtebauliche Qualität auf den einzubeziehenden beiden einzelnen Flächen, die zum Kulturdenkmal gehören und den Vorhabenstandort "Braugoldareal Erfurt" maßgeblich mitprägen, langfristig zu sichern.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Sicherung der städtebaulichen Qualität der zum Kulturdenkmal Brauerei gehörenden ehemaligen Fabrikantenvilla (Schillerstraße 7) und dem ehemaligen Verwaltungsgebäude (Schillerstraße 9) kann über die Instrumentarien des Denkmalschutzes sowie über das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB ausreichend gewährleistet werden. Die Einbeziehung der beiden Gebäude in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist hierzu nicht erforderlich.

Punkt 3

Die nach Aussage der Begründung, S. 9, 20 geplanten Wegeverbindungen durch das ehemalige Braugoldareal (in Nord-Süd-Richtung von der Schillerstraße zur Robert-Koch-Straße und in Ost-West-Richtung von der Straße "Am Stadtpark" zur Semmelweisstraße) sind durch entsprechende Geh- und Fahrrechte für Fußgänger bzw. Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu sichern.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind entsprechende Gehrechte zugunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) festgesetzt. Diese verlaufen von der Semmelweisstraße zur Straße am Stadtpark sowie von der Schillerstraße zur Robert-Koch-Straße.

Punkt 4

Auf eine verträgliche Einbindung der nördlichen zur Schillerstraße orientierten Zufahrt ist insbesondere im Hinblick auf die angrenzende, unter Denkmalschutz stehende Fabrikantenvilla und der beabsichtigten hohen Aufenthaltsqualität des Quartierinnenbereichs zu achten. Da von dieser Zufahrt die beiden Tiefgaragen im Bereich des "Schillerflügels" und des "Platzhauses" erschlossen werden sollen und zudem über diese Zufahrt der in der "Schwankhalle" geplante Nahversorger bzw. die sonstigen Gewerbebetriebe zu erschließen sind, sind in dem nördlichen Zufahrtsbereich Konflikte zu erwarten, die planerisch, organisatorisch, baulich und gestalterisch zu lösen sind.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Über die Zufahrt Schillerstraße werden die Tiefgarage des Schillerflügels und der zentralen Tiefgarage (Platzhaus/Gärhaus/Maschinenhaus) erschlossen. Zur Entlastung des Verkehrs hat die Zufahrt zum Platzhaus eine weitere Zufahrt über die Robert-Koch-Straße. Oberirdische offene Stellplätze werden innerhalb des Geltungsbereichs zugunsten der Gewährleistung einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität ausgeschlossen.

Zur Vermeidung von Konflikten in Bezug auf den Nutzerkreis wurde auf eine Entflechtung der verschiedenen Verkehrsarten (Fußgänger, Radfahrer, PKW) geachtet. Die Fahrgasse für den motorisierten Verkehr und der Fuß- und Radweg sind daher in unterschiedlichen Materialien auszuführen (Zufahrt in Asphalt, Geh-/Radweg in Betonwerkstein/Ortbeton). Konkretere Regelungen dazu werden im Rahmen des Durchführungsvertrags getroffen.

Im Hinblick auf die Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches die Auswirkungen des Vorhabens prognostiziert und erforderliche Maßnahmen zur Konfliktbewältigung vorschlägt. Diese wurden als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. In Bezug auf den zu erwartenden Zufahrtsverkehr zu den Tiefgaragen wurde dabei festgestellt, dass die Lärmeinwirkung dieses Fahrverkehrs unter dem dort anliegenden Verkehrslärm der Schillerstraße liegt, so dass eine zusätzliche Störwirkung durch den Anwohnerverkehr nicht gegeben ist.

Punkt 5

Nach Aussage der Begründung, S. 11 (Pkt. 2.1) liegt ein erheblicher Höhensprung von ca. 7 - 12 Metern im Vorhabengebiet vor, an dem sich nach Aussage, S. 17 (Pkt. 5.2) das Bebauungskonzept und die Tiefgaragenplanung ausrichtet. Bei der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollten vorhabenkonkrete Festsetzungen zur Höhenlage der nicht überbaubaren Flächen nach § 9 Abs. 3 BauGB getroffen werden, indem im Bereich der geplanten Wegeführungen und Zufahrten ein Netz von Höhenpunkten (mit Hilfe des Planzeichens Nr. 15.10 der PlanZV Anlage) festgesetzt wird.

Unabhängig davon wird auf die Anforderung nach § 1 Abs. 2 PlanZV hingewiesen, nach der in der verwendeten Planunterlage die Geländeverhältnisse so anzugeben sind, dass der Zustand des Plangebiets ausreichend erkennbar ist. (Dabei ist für die Angabe in der Planunterlage aus Gründen des Bestimmtheitsgebotes ein anderes Planzeichen zu verwenden als für die Festsetzung der Höhenlage nach § 9 Abs. 3 BauGB.) In dem Vorhaben- und Erschließungsplan sind ergänzend die geplanten Treppenanlagen einzutragen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Höhenlage des geplanten Geländes unter Berücksichtigung der PlanZV in verschiedenen Bereichen festgesetzt. Dabei wurden neben den terrassenartigen unterschiedlichen Geländeniveaus auch Gebäudezugänge und Geländeniveausprünge (z.B. bei Treppenanlagen) berücksichtigt. Im Innenhof des Baukörpers A (Grüner Winkel) wurde entsprechend dem freiraumplanerischen Konzept, eine Böschung festgesetzt.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der bestehenden und geplanten Geländesituation innerhalb des Plangebiets wurden im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die bestehenden Geländehöhen und Böschungen dargestellt.

Punkt 6

Da nach Aussage der Begründung, S. 14 im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauGB festgesetzt werden soll, ist ergänzend eine bedingte Festsetzung nach § 12 Abs. 3a BauGB zu treffen, um den Anforderungen an den Vorhabenbezug zu genügen.

Nach Aussage der vorliegenden Begründung, S. 17 sollen 220 Wohnungen mit insgesamt 18.500 m² Wohnfläche und ein das Wohnen ergänzendes Gewerbe realisiert werden. Zur Art des Gewerbes bzw. zur Anzahl der zu realisierenden Gewerbeeinheiten liegt in der Begründung bislang keine vorhabenkonkrete Aussage vor. Zur Nutzung der unteren Geschosse der „Schwankhalle" enthält der Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan zudem keine abschließende Festlegung. (Als Alternative zu einem Nahversorger wird hier optional ein anderes Gewerbe oder ein Bordinghaus angegeben.)

Bis zum Satzungsbeschluss muss das zu realisierende Vorhaben im Durchführungsvertrag auch hinsichtlich der gewerblichen Nutzung konkret festgelegt sein.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Gemäß der Festsetzung 0 des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der getroffenen Festsetzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (Ermächtigungsgrundlage: § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Das Bebauungskonzept sieht die Errichtung von ca. 260 Wohnungen unterschiedlicher Größen in Form von Miet- und Eigentumswohnungen vor. Zusätzlich zur Wohnnutzung werden in den Gebäuden Schwankhalle (Baufeld C) und Sudhaus (Baufeld G) jeweils in den Erdgeschoßbereichen nichtstörende gewerbliche Einrichtungen eingeordnet, die die Attraktivität des Areals durch ihre Angebote erhöhen sollen. Dafür sind insgesamt ca. 360 m² Nutzfläche geplant. Die Konkretisierung hinsichtlich der Art der gewerblichen Nutzung erfolgt im Rahmen des Durchführungsvertrags bis zum Satzungsbeschluss.

Punkt 7
In dem auf S. 7 der Begründung enthaltenen Auszug aus dem Flächennutzungsplan ist die Abgrenzungslinie des dargestellten Besonderen Wohngebietes zu ergänzen, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan enthalten ist (vgl. hierzu auch unsere Stellungnahme zur 38. Änderung des Flächennutzungsplans vom 25.11.2019, Anlage 2).

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
In der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im Punkt 1.4.2 ein Übersichtsplan der 38. Änderung des Flächennutzungsplans mit Darstellung des Abgrenzungsbereichs des Besonderen Wohngebiets WB enthalten.

Punkt 8
Die auf dem Braugoldareal befindlichen Kulturdenkmale sind nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich zu übernehmen. Hinsichtlich der beabsichtigten Umbauten und Änderungen des Gebäudebestandes im Vorhabengebiet können die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude zur besseren Lesbarkeit der nachrichtlichen Übernahme ergänzend in einer separaten Übersichtsskizze eingetragen werden.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Das im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindliche eingetragene Kulturdenkmal "Brauerei" mit seinen einzelnen Bestandteilen wurde nach § 9 Abs. BauGB nachrichtlich übernommen. Auf die sich außerhalb des Geltungsbereichs befindlichen dazugehörigen Bestandteile Schillerstraße 7 (Wohnhaus) und Schillerstraße 9 (Verwaltungsgebäude) wurde im Teil D unter Punkt 2 – Denkmalschutz hingewiesen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B14
im Verfahren	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"
von	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Südost Tröndlinring 3 04105 Leipzig
mit Schreiben vom	07.11.2019

Stellungnahme

Gegen den vorgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal" (Vorentwurf) bestehen seitens der deutsche Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine Einwände, wenn folgende Hinweise berücksichtigt werden.

Im angegebenen Plangebiet befinden sich keine Grundstücke und Anlagen der Deutschen Bahn und ihrer Konzernunternehmen.

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.

Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insbesondere der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Emissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i.S.d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az.: 4 C 694/10.N).

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

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" i. d. R. überschritten werden, hat die Stadt im Verfahren den Belangen des Schallschutzes einen hohen Rang eingeräumt und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erstellen lassen.

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

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere in innerstädtischen Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Dies gilt insbesondere auch für das Heranrücken einer schützenswerten Nutzung an eine lärmintensive Bestandsnutzung. Eine solche Innenentwicklung ist regelmäßig mit höheren Lärmkonflikten verbunden, da es gerade in Stadtgebieten häufig nicht möglich ist, allein durch Wahrung von Abständen zu den jeweiligen Lärmquellen, insbesondere zu Verkehrs- und Schienenwegen die Pegelüberschreitungen zu vermeiden.

Für den Schallschutz im Städtebau stellt die DIN 18005 den aktuellen Stand hinsichtlich der Beurteilung einwirkender Geräuschimmissionen dar. Danach sollen bereits am Rande von Wohnbauflächen die Werte von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete nicht überschritten werden:

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 dienen lediglich als Anhaltspunkt für die Beurteilung der Lärmimmissionen und stellen keine definitiven Grenzwerte dar. Die Einhaltung der DIN-Werte ist wünschenswert, im Rahmen der Abwägung kann jedoch von diesen sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden, sofern städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Die einzelnen Geräuschquellen, die auf das Plangebiet einwirken, wurden in der Untersuchung zum Schallschutz untersucht und mit den Orientierungswerten verglichen.

Aufgrund der hohen vorhandenen Verkehrsbelastung werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl tagsüber als auch nachts überschritten (siehe schalltechnisches Gutachten Tabelle 11, Bild 9 und 10). Dies betrifft insbesondere die straßenbezogenen Fassaden des Gebäudes im Baufeld J an der Schillerstraße (Überschreitungen tags bis 15 dB(A), nachts bis 16 dB(A). Beim Baufeld I treten an der der Schillerstraße zugewandten Nordfassade des Gebäudes Überschreitungen von 6-7 dB(A) tags und nachts auf. Im Baufeld A wurden im Bereich der Semmelweisstraße geringfügige Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte von 1 dB(A) nachts und in der Robert-Koch-Straße von tags 2 dB(A) und nachts 3 dB(A) ermittelt.

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung und der erheblichen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte wurden für eine erweiterte Abwägung des Belangs Schallschutz auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen.

Wohngebiete:	tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A)
Mischgebiete:	tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A)

Den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV weist das BVerwG eine Indizwirkung zu: Werden bei einer Wohnbebauung die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete eingehalten, ist davon auszugehen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Mit einem Beurteilungspegel von tags max. 70 dB(A) und nachts max. 61 dB(A) werden an der straßenseitigen Fassade des Baukörpers J die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete deutlich überschritten, so dass zwingend ein architektonischer Selbstschutz eingeplant werden muss.

Bei allen anderen Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete eingehalten.

Im vorliegenden Planfall scheidet die Errichtung von Lärmschutzwänden oder Lärmschutzwällen aus städtebaulichen Gründen aus. Lärmschutzwände oder -wälle würden zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Stadtbildes führen und stünden der Qualität des Wohnumfeldes entgegen.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurden zur Konfliktbewältigung folgende Maßnahmen empfohlen und in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. den Durchführungsvertrag aufgenommen:

1. Gebäudehöhen und Bauweise (Riegelbebauung als Lärmschutz): Entlang der Schillerstraße, Semmelweisstraße und Robert-Koch-Straße wurde eine geschlossene Bebauung mit zwingenden Gebäudehöhen als "Lärmschutzbebauung" festgesetzt, um den aktiven Schallschutz für die dahinter liegenden Gebäude zu gewährleisten.
2. Grundrissorientierung: An der straßenseitigen Nordwestfassade des Baufeldes J sind keine schutzbedürftigen Räume anzuordnen (alternativ sind nichtöffenbare Fenster bzw. Loggien mit Festverglasung, Schalldämmung inklusive Lüftung mind. 10dB möglich)
3. Festsetzung von Bau-Schalldämm-Maßen R'w,ges gemäß DIN 4109-1:2016-07 für die Außenbauteile bestimmter Fassadenabschnitte
4. Lüftungseinrichtungen: In den Baufeldern I und J müssen Schlafräume und Kinderzimmer mit Fenstern in bestimmten Fassadenabschnitten mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen versehen werden (Nordwest- und Südwestfassade Baufeld I und Nordost-, Nordwest und teilweise Südostfassade Baufeld J).
5. Bauliche Maßnahmen zum Schutz von Balkonen und Loggien: Offene Außenwohnbereiche sind an Fassaden mit dem Lärmpegelbereich IV und V (Nordost-/Nordwestfassade Baufeld J) nicht zulässig.

Hinsichtlich der Grundrissgestaltung beim Baufeld J kann sichergestellt werden, dass sich entlang der Nordost- bzw. Nordwestfassade keine schutzbedürftigen Räume befinden. Die Planungen sehen hier eine Erschließungskern, einen geschlossenen Laubengang bzw. Loggien mit Festverglasung vor. Alle schutzbedürftigen Räume befinden sich auf der straßen- und demnach immissionsabgewandten Seite des Gebäudes.

Hinsichtlich der Grundrissgestaltung der lärmbeeinträchtigten Gebäude der Baufelder A und I ist festzustellen, dass durch die gewählte Form eines für den Mietwohnungsbau klassischen 3- und 4- Spänners nur ca. die Hälfte der Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite eingeordnet werden können. Die jeweiligen Grundrisse können auf schützenswerte Räume in Richtung der Robert-Koch-Straße, Semmelweisstraße und Schillerstraße nicht verzichten. Die Organisation von 3- und 4- Spännern ermöglicht außerdem die Realisierung des angestrebten Wohnungsmix‘, da gerade z.B. zweiseitig orientierte 2-Raum-Wohnungen äußerst unwirtschaftlich erschlossen werden können. Grundrisslösungen welche 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. Da es sich bei den zur Straße orientierten Räumen nahezu ausschließlich um Schlafräume handelt, bei denen sich die Nutzung üblicherweise auf das Innere der Räume beschränkt, kann unter Bewahrung der Belüftbarkeit der Räume und der Umsetzung weiterer passiver Schallschutzmaßnahmen von gesunden Wohnverhältnissen trotz der Ausrichtung zur lärmzugewandten Seite ausgegangen werden. Die Orientierung von schutzbedürftigen Räumen zu den lärmzugewandten Seiten resultiert auch aus dem Wunsch, Wohnräume mit hohen Aufenthaltsqualitäten und der Verbindung mit Außenwohnbereichen in Richtung des ruhigen

Hofbereiches zu ermöglichen. Auch die Möglichkeit von oft nachgefragten offenen Wohnküchen in Richtung Hof bleibt so gewahrt.

Andere Hausformen, z.B. Reihenhäuser, Laubenganghäuser oder Zweispänner, die günstigere Ausgangsbedingungen für eine optimierte Grundrissorientierung ermöglichen wurden, scheiden aus nachfolgenden Gründen aus:

Reihenhäuser wurden aus Sicht der Stadtplanung und von Seiten des Verfahrensträgers als nicht akzeptabel eingestuft. Gründe dafür waren aus städtischer Sicht die zu erwartenden Garagen und parkenden Autos in Richtung Straße sowie aus Investorensicht die fehlende Nachfrage von Mietern an Reihenhäusern. Eine Bebauung durch Laubenganghäuser schied aus gestalterischen Gründen aus. Eine 2- Spänner-Lösung ist aus wirtschaftlicher Sicht des Vorhabenträgers im Hinblick auf die angestrebte Vermietung nicht umzusetzen.

Die in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Pegelüberschreitungen werden als für derartige innerstädtische Standorte charakteristisch und vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastung und der festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen nach ihrem Umfang als mit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vereinbar erachtet. 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, Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Brachflächen vermeidet nicht nur die Neuinanspruchnahme von Flächen im Umland, sondern vermindert aufgrund der sehr guten ÖPNV-Erschließung Verkehrsemissionen. Weiterhin besteht das Interesse der Gemeinde, Wohnraum zu schaffen, um Abwanderungen der Bevölkerung in das Umland zu verhindern. In Anbetracht der städtebaulichen Zielstellung, die entstandene Gewerbebrache wiederzubeleben und den Stadtgrundriss an dieser Stelle wieder zu vervollständigen, bestehen Alternativlösungen nicht.

Aus den o.g. städtebaulichen Gründen ist ein Zurücktreten von der geforderten planerischen Vorsorge durch räumliche Trennung gerechtfertigt.

Im Ergebnis der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wird schlussendlich festgestellt, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB erfüllt sind und eine Rechtsverletzung nicht vorliegt, und damit auch ein Abweichen von den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 gerechtfertigt ist.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B15
im Verfahren	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"	
von	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	04.11.2019	

Stellungnahme

Das Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft ist für die Erfüllung der Aufgaben der Technischen Aufsichtsbehörde gemäß § 54 Abs. 1 Satz 3 Personenbeförderungsgesetz (PBefG) vom 08. August 1990 (BGBl. 1990, S. 1690) i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 Thüringer Verordnung über Zuständigkeiten und zur Übertragung von Ermächtigungen auf dem Gebiet des Personenbeförderungswesens (PBefZustÜV TH) vom 01. April 1993 (GVBl. 1993, 259) zuständig.

Der Begründung zum Vorhaben kann entnommen werden, dass die Erschließung für den Kraftverkehr über vorhandene Zu-/Abfahrten, insbesondere auch über die Schillerstraße erfolgen soll. Im Verkehrsraum der Schillerstraße wird eine Schienenbahn nach der Verordnung über den Bau und Betrieb der Straßenbahnen- (Straßenbahn-Bau- und Betriebsordnung - BOStrab) vom 11. Dezember 1987 in der aktuellen Fassung betrieben.

Die derzeitige Bauart des Bahnkörpers in der Schillerstraße kann nicht zweifelsfrei als straßenbündiger Bahnkörper identifiziert werden, zumal der Gleisbereich durch Bordsteine von der Straßenfahrbahn abgegrenzt ist. Wir empfehlen daher die Art des Bahnkörpers gemäß BOStrab §16 Abs. 4 feststellen zu lassen.

Ziele dieser Untersuchung sollen Ableitungen/Feststellungen sein,
- *ob die Straßenbahn am Straßenverkehr im Sinn des § 55 Abs. 1 der BOStrab teilnimmt oder nicht am Straßenverkehr teilnimmt im Sinn des § 55 Abs. 3 BOStrab,*
- *ob der ggf. besondere Bahnkörper durch den Kraftverkehr mit allen Arten der Inanspruchnahme mitbenutzt werden darf (z. B. mögliche Abbiegespuren im Gleisbereich, ausweichen oder Schleppkurven auf die Schillerstraße einbiegender Fahrspuren in/aus dem Quartier usw.),*
- *zur Festlegung der Signalisierung der Straßenbahn (Fahrsignale), wenn die Verkehrssteuerung der Einmündungen mit Lichtsignalanlagen erfolgen soll. Insofern sind Fahrsignale Betriebsanlagen der Straßenbahn, weil sie dem Betrieb der Straßenbahn dienen.*

Weil aus den vorliegenden Unterlagen nicht erkannt werden kann, inwiefern Betriebsanlagen der Straßenbahn neu gebaut oder geändert werden sollen und Bebauungspläne, sofern Betriebsanlagen für Straßenbahnen darin ausgewiesen sind, die Planfeststellung ersetzen, (vgl. §28 des Personenbeförderungsgesetzes) fordern wir daher vorsorglich die Vorlage von Bauunterlagen nach den Vorgaben der BOStrab § 60 wenn Betriebsanlagen der Straßenbahn neu gebaut oder verändert werden sollen (vgl. BOStrab §§ 1 und 60).

Unsererseits stimmen wir dem Entwurf des "Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Erfurt, LOV658 'Wohnbebauung Braugoldareal" (Vorentwurf) unter Berücksichtigung genannter Aspekte, zu.

Abwägung
Die Hinweise betreffen nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und können deshalb keinen direkten Eingang in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan finden.

Begründung
Der Hinweis ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Der Gleiskörper der Schienenbahn in der Schillerstraße befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Das Bebauungsplangebiet wird über drei Grundstückszufahrten an das bestehende öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Zufahrt an der Schillerstraße erfolgt dabei die Anbindung an das Hauptverkehrsnetz. Aufgrund der in der Schillerstraße vorhandenen Straßenbahntrasse ist ein Befahren des Areals nur in Fahrtrichtung Osten (Rechts-rein-Rechts-raus-Prinzip) möglich. Die Zu- und Ausfahrt erfolgt dabei –wie bisher- ausschließlich auf der Fahrspur in Richtung Osten. Die Gleisanlage der Schienenbahn hat demnach eine Trennwirkung. Eine Inanspruchnahme des Bahnkörpers für eventuelle Abbiegespuren im Gleisbereich, Ausweichen o. ä. ist nicht erforderlich.

Im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B16
im Verfahren	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"	
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	29.11.2019	

Stellungnahme

Dem vorgelegten Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das ehemalige Braugoldareal in Erfurt stehen keine denkmalfachlichen Belange im Bereich der Bau- und Kunstdenkmalpflege entgegen.

Diese Einschätzung wird mit dem ausdrücklichen Hinweis auf die Notwendigkeit von denkmalschutzrechtlichen Erlaubnissen für alle relevanten Maßnahmen an und in der Umgebung von Kulturdenkmalen bzw. zugehörigen Sachteilen verbunden. Dies gilt insbesondere für etwaige vorgezogene Maßnahmen vor Abschluss des Planverfahrens und schließt Sachteile ein, für die eine hinreichende Bestandsdokumentation noch vorzulegen ist (Kellerbereiche).

Redaktionell ist die graphische Darstellung des Denkmalbestandes nordwestlich (außerhalb) des Plangebietes, (als „Villa" bzw. „Verwaltungsgebäude" bezeichnet) zu prüfen (Unterschiede im Umfang/Fläche zwischen Skizze S. 10 und Plandarstellung).

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Auf die Notwendigkeit einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis wurde im Teil D – Hinweise unter Punkt 2 hingewiesen, sowie in der Begründung unter Punkt 6 - Hinweise zum Planvollzug entsprechend erläutert.

Der sich außerhalb des Plangebiets befindliche Denkmalbestand wurde in der graphischen Darstellung (Begründung, Punkt 1.4.4. – Belange des Denkmalschutzes) ergänzt.

2.2 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung

Ö

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö1
im Verfahren	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"	
von		
mit Schreiben vom	28.11.2019	

Stellungnahme

Punkt 1

Es ist zu begrüßen, dass das mittlerweile zu einer Industriebrache verfallende Gelände der ehemaligen Braugoldbrauerei von einem Gewerbegebiet in ein aufgelockertes Wohngebiet umgewidmet und entsprechend umgestaltet werden soll. Die Umwidmung bietet die einmalige Gelegenheit, unter Beachtung des Denkmalschutzes, die bestehende Bebauung im Gründerzeitviertel zu ergänzen und die „Bausünde" des nicht denkmalgeschützten oder ästhetisch ansprechenden Sudhauses in einem Wohngebiet zumindest auf ein angemessenes Maß zu reduzieren. Dieses Bauwerk ist aus gutem Grund nicht in den denkmalgeschützten Teil der ehemaligen Brauereigebäude aufgenommen worden. Das Gebäude ist zum Erhalt des Betriebes der Brauerei in den sechziger Jahren ausschließlich aus betrieblichen Gründen errichtet worden und fügte sich seinerzeit baulich schon nicht in die Umgebung oder die schützenswerten Betriebsgebäude, die nun teilweise abgerissen werden sollen, ein.

Das vorgelegte Konzept einer fast vollständigen Neubebauung unter nur teilweisem Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz und möglicherweise noch einer Ausweitung des neuen Sudhauses ist aus folgenden Gründen mit den baurechtlichen Zielen einer Bauleitplanung und den Festlegungen der vorgegebenen Planungszielen nicht vereinbar:

Planungsziele:
- *Schaffung von Raumkanten (straßenseitige Baufluchten) zur Einbindung des Areals in das städtebauliche Gesamtgefüge (Quartiersbildung)*
- *Sicherung einer quartiersverträglichen Bebauung im Blockinnenbereich durch maßstäbliche Baustrukturen*
- *Teilweiser Erhalt und Umnutzung der denkmalgeschützten Bausubstanz*

Das Wohnviertel Löbervorstadt und hier insbesondere auch die an das Vorhaben angrenzenden Straßen bestehen fast vollständig aus gründerzeitlich angelegten Häusern bzw. Straßenfassaden in drei- bis viergeschossiger Bauweise mit Ziegeldächern und überwiegend aufgelockerter Blockrandbebauung bzw. geöffneter Bauweise. Die Dächer sind häufig mit Gauben oder anderen stilbildenden Elementen versehen. Demgegenüber sieht die Vorhabenplanung einen modernen Baustil mit Flachdach vor, der zudem ein neues sechsgeschossiges Bauwerk (so im Bauabschnitt A) in der südlichen straßenseitigen Bebauung beinhaltet. Die als „beeindruckende städtebauliche Präsenz" bezeichnete erdrückende Dominanz des sog. Sudhauses gegenüber den angrenzenden Gebäuden soll offensichtlich abgemildert werden durch ein „stufenförmig" bzw. terrassenförmig zwischen Sudhaus und weiterer geschlossener Bebauung neu errichtetes sechsgeschossige Gebäude entlang der Robert-Koch-Straße. Dies verstärkt nicht nur den nicht in das Wohnviertel passenden Hochhauscharakter des Sudhauses, sondern

führt zur Schaffung einer neuen dimensional überproportionierten Baustruktur, die keine der im gründerzeitlichen Viertel sonst üblichen stilbildenden Elemente aufweist.

Der „edle Feinputz" dieser Neubaureihenbebauung verstärkt die Disharmonie zwischen bestehenden Jugendstilareal, Ziegelsteingebäude der Brauerei und der neumodischen geschlossenen und durchgehenden Bebauung und drängt schützenswerte Elemente in den Hintergrund.

Bezeichnenderweise sieht keiner der veröffentlichten Preisträgerentwürfe eine derart dominante und geschlossene Abriegelung des Braugoldareals zur Robert-Koch-Straße vor! Dort werden teilweise aufgelockerte Gebäude mit 3-4 Vollgeschossen, die den Blick auf die dahinterliegenden Baudenkmäler nicht versperren, vorgeschlagen. Den städtebaulichen Missstand des Sudhauses mit einem weiteren alle anderen Gebäude südlich der Robert-Koch-Straße überragenden Geschosses mit 6 Vollgeschossen noch zu verstärken, ist mit den Planungszielen unter keinen Gesichtspunkten vereinbar.

Die Umgestaltung des nicht unter Denkmalschutz stehenden Sudhauses in ein modernes Wohnhochhaus stellt bereits keine Lösung dar, die städtebaulich vertretbar ist und die die Interessen bzw. Rechte der Nachbarn berücksichtigt. Im Rahmen einer Neubaugenehmigung für einen Neubau in dieser Wohngegend wäre ein solches Vorhaben nicht genehmigungsfähig und auch niemandem vermittelbar. Nichts anderes kann aber dann gelten, wenn im Rahmen eines Teilbebauungsplanes bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes erstmals die rechtlichen Voraussetzungen der Nutzung als Wohnraum geschaffen werden.

Bei den weiteren Bauplanungen sind daher verbindliche Maximalhöhen festzulegen, die alle Gebäude, insbesondere die der Randbebauung in Anpassung an die bestehenden Wohnhäuser einzuhalten haben. Die derzeitigen angedachten Bauhöhen werden zudem teilweise aus den Bestandsbauten abgeleitet, die ohnehin abgerissen und durch moderne Neubauten ersetzt werden. Bei Neubauten ist auf die Einpassung in die umliegende Wohnbebauung abzustellen, um den Charakter des Gründerzeitviertels nicht zu schädigen.

Die wie vorgesehene Bebauung entspricht insoweit weder den Zielen des Denkmalschutzes noch einer verträglichen Bebauung in der Löbervorstadt.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Das Plangebiet befindet sich in einem gründerzeitlich geprägten Wohnviertel. Es handelt sich um ein innerstädtisches Baugrundstück, welches sich derzeit als eine hochversiegelte ehemalige Gewerbebrache darstellt. Der Vorhabenträger beabsichtigt, diese Fläche zu revitalisieren und einer, der Stabilisierung des gründerzeitlich geprägten Wohngebiets angemessenen, standortverträglichen Nutzung zuzuführen.

Bei dem Areal der Brauerei handelt es sich um ein eingetragenes Kulturdenkmal, welches aus verschiedenen Gebäuden besteht. Ein Großteil dieser geschützten Bausubstanz wird in das Konzept integriert (Gärhaus, Schwankhalle, Maschinenhaus, unterirdische Kelleranlagen).

In städtebaulicher Hinsicht ist die Gründerzeit geprägt durch großmaßstäbliche kompakte Baustrukturen. Typisch ist eine drei- bis sechsgeschossige Blockrandbebauung (i.d.R. Mietshäuser) oder Villenquartiere für das Bürgertum. Die unmittelbare Umgebung des geplanten

Vorhabens ist durch einen aufgelösten Blockrand in der Robert-Koch-Straße (mit 3- bis 4-geschossigen Gebäuden) sowie einem geschlossenen Blockrand in der Schillerstraße, Semmelweisstraße und der Straße am Stadtpark (mit i.d.R. 4-geschossigen Gebäuden) gekennzeichnet.

Planerischer Wille ist es nicht, mit diesem Vorhaben die Gründerzeit zu kopieren bzw. zu rekonstruieren, sondern vielmehr ein Wohnensemble zu errichten, welches sich in städtebaulich-maßstäblicher Hinsicht in das vorhandene Gefüge integriert, bei dem jedoch bezüglich der architektonischen Ausformulierung der Gebäude eine eigene Identität und Formensprache ablesbar ist. Damit sollen bewusst neue architektonisch-gestalterische Akzente gesetzt werden, die gleichzeitig mit den vorhandenen denkmalgeschützten Gebäuden der Brauerei korrespondieren.

So folgt das geplante Vorhaben in seiner Maßstäblichkeit dem vorhandenen Duktus. Die prägenden Gebäudehöhen der angrenzenden Bebauung werden mit der geplanten Blockrandbebauung eingehalten, so dass ein höhenmäßig harmonisches Einfügen der Neubebauung in das vorhandene städtebauliche Gefüge gewährleistet ist. Die Sicherung der geplanten Gebäudehöhen im Plangebiet erfolgt über die Festsetzung von zwingenden und maximalen Gebäudehöhen.

An der Robert-Koch-Straße und Semmelweisstraße erfolgt mit der Schließung des Blockrandes durch eine viergeschossige Bebauung die Reparatur des dort derzeit diffusen und ungeordneten Stadtgrundrisses. Geöffnet wird der Blockrand lediglich im Bereich des Sudhauses in der Robert-Koch-Straße. Der dort eingeordnete Platz stellt den Eingang von Süden in das Quartier dar. Die räumliche Fassung des Platzes erfolgt durch das Sudhaus, das denkmalgeschützte Gärhaus und den 6-geschossigen Gebäudeteil des neuen Blockrandes. Die Erhöhung der Randbebauung an dieser Stelle ist städtebaulich gewollt. Erst mit dieser entsteht ein Gebäudeensemble, welches einen angemessenen Auftakt in das Quartier darstellt und gleichzeitig die vorhandenen Gebäude entsprechend würdigt.

Das städtebauliche Konzept beruht vom Prinzip darauf Bestehendes zu bewahren, aufzugreifen und weiter zu bauen. Neben der baulich-räumlichen Konzeption spiegelt sich das auch in der Materialwahl wider. Die straßenbegleitende Bebauung schreibt die gründerzeitliche Stadtanlage fort. Dabei wird hinsichtlich der Materialität die an das Plangebiet angrenzende Putzfassadenstruktur fortgeführt und durch untergeordnete Klinkerelemente –in Analogie zu den denkmalgeschützten Brauereigebäuden- ergänzt. Der architektonisch-gestalterische Ansatz besteht darin, dass zum einen die Klinkerbauten im Inneren des Quartiers kontrastierend wirken sollen, um der industriellen Historie des Areals Ausdruck zu verleihen und zum anderen die neuen Fassaden korrespondierend zu den vorhandenen Gebäuden ausgebildet werden. So wird ein gestalterisch in sich stimmiges, einheitliches Gestaltungsprinzip des gesamten Plangebietes gewährleistet.

Städtebauliche oder architektonisch-gestalterische Belange, die bei dem Vorhaben eine zwingende Änderung erfordern würden, werden nicht gesehen.

Sudhaus
Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Plangebiets beurteilte sich vor Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgrund der Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage nach § 34 BauGB. Es galt somit das Gebot des Einfügens in die nähere Umgebung. Das 8-geschossige Sudhaus an der Robert-Koch-Straße genießt Bestandsschutz.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit seines Vorhabens über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu schaffen. Zur Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die planersetzende Vorschrift des § 34 BauGB zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung genügt im Hinblick auf die Verwirklichung des Gesamtvorhabens nicht.

Die städtebauliche Planung sieht u. a. den Erhalt und die Umnutzung des Sudhauses in ein Wohngebäude vor. Der Standort ist hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt ein im Bestand vorhandenes Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die angestrebte Wohnnutzung im Rahmen der bestehenden Kubatur planungsrechtlich gesichert werden. Eine Reduzierung der bestandsgeschützten Baumasse widerspricht den städtebaulichen Zielstellungen für das Quartier. Gewichtige städtebauliche Gründe, die eine Einschränkung der baulichen Nutzbarkeit des bestandsgeschützten Gebäudes rechtfertigen, oder architektonisch-gestalterische Belange, die bei dem Vorhaben eine zwingende Änderung erfordern würden, werden nicht gesehen.

<u>Punkt 2</u>

Planungsziel:
- *Sicherung der Wohn- und Aufenthaltsqualität für die bestehende angrenzende sowie geplante Wohnbebauung*

Bereits jetzt handelt es sich um ein Wohngebiet, in welchem viele Anwohner über keine Parkmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück verfügen. Die Parksituation wird zunehmend verschärft durch Einpendler, die die Zentrums- und bahnhofsnahe Lage nutzen, um kostenlose Parkflächen in Anspruch nehmen zu können. Diese Situation wird sich voraussichtlich noch verschlechtern, wenn die Zufahrt in die Innenstadt im Rahmen des Projekts „Begegnungszone" weiter eingeschränkt wird.

Im früheren Planungskonzept wurde ein Verkehrskonzept angekündigt. Ob dieses erstellt wurde ist nicht bekannt. Bekannt ist aber bereits die sehr problematische Parksituation tagsüber durch Einpendler und abends durch Anwohner. Ohne ein vorher erstelltes nachvollziehbares und den Anwohnern zur Beteiligung gegebenes Verkehrskonzept, wie dieses Problem gelöst werden soll, ist eine Festlegung auf eine bestimmte Quote Stellplatz/Wohneinheit nicht seriös. Die derzeit vorgeschlagene Quote von 1 Stellplatz pro Wohnung (früheres Konzept noch von 1,2 bzw. 1,5 Stellplätze/Wohneinheit!!!) wird hier zu einer unvertretbaren Verdichtung führen. In der Regel ist mit mehr als einem PKW pro Wohneinheit zu rechnen, zudem ist auch der Besucherverkehr zu berücksichtigen. Ob für die gastronomische Nutzung des Untergeschosses im Sudhaus und für den geplanten Nahversorger ein Parkkonzept besteht, kann den Unterlagen ebenso nicht entnommen werden.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung
An der Umsetzung der Begegnungszone im Bereich der Altstadt wird seit 2012 gearbeitet. Derzeit fehlt noch die offizielle Beschilderung. Generell darf jeder in das Gebiet einfahren. Als unnötiger Verkehr wurde der Parksuchverkehr definiert, daher dürfen innerhalb der Begegnungszone nur noch Bewohner kostenfrei parken. Ein Großteil der Innenstadt war bereits be-

wirtschaftet, so dass die Umbeschilderungen kaum Auswirkungen auf die Gebiete im Umring der Innenstadt haben. Dies wurde mittels einer sehr umfangreichen Parkraumuntersuchung analysiert.

Zur Minimierung der Belastung des Quartiers durch den ruhenden Verkehr, zur Begrenzung der Flächeninanspruchnahme innerhalb des Baugebiets sowie in Anbetracht der hervorragenden ÖPNV-Erschließung des Grundstücks und der sehr guten fußläufigen Anbindung an das Stadtzentrum wurde die Herstellung von Stellplätzen auf 1 Stellplatz je Wohneinheit begrenzt. Die somit indirekt indizierte Stellplatzbeschränkung ist planerisch gewollt und auch gerechtfertigt. Der erforderliche Stellplatznachweis für die vorgesehenen gewerblichen Nutzungen ist auf Grundlage der Thüringer Bauordnung zu ermitteln. Dieser Bedarf wird ebenfalls in einer Tiefgarage abgedeckt, da oberirdische Stellplätze innerhalb des Vorhabengebiets nicht der Planungsintension entsprechen.

Bestandteil der Planungen ist auch eine Neuordnung der öffentlichen Stellplätze in der Robert-Koch-Straße. Hierzu sind 8 öffentliche Stellplätze vor dem Sudhaus geplant. Ergänzend werden dort 2 Carsharing-Plätze eingeordnet.

Die Belange des ruhenden Verkehrs sind demnach dem innerstädtischen Standort entsprechend angemessen berücksichtigt.

<u>Punkt 3</u>
Fazit:
Im Ergebnis ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die Bebauung des Braugoldareals sich, soweit nicht der Erhalt des denkmalgeschützten Industrie-Ensembles im Vordergrund steht, nach Art und Maß der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen hat. Dies gilt umso mehr, als wie bereits ausgeführt die Wohngegend ein Gründerzeitviertel darstellt, welches sich nicht dazu eignet, einen weiteren Baustil mit fünf, sechs- oder neungeschossigen dominierenden Bauwerken zu ergänzen bzw. zu erhalten.

Erfurt zeichnet seine Altstadt mit vielen Kirchen und Kirchtürmen und das darum liegende Gründerzeitviertel aus. Das Stadtbild prägen viele bautechnische Kostbarkeiten, leider aber auch einige zu korrigierende Bausünden wie das Sudhaus. Hohe und moderne prägende Bauwerke mögen derzeit ihren architektonischen und insbesondere wirtschaftlichen Reiz haben, aber nur an geeigneten Standorten. Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal" vorgeschlagene Bauweise ist somit nicht im Sinne einer positiven Entwicklung des Bildes der Stadt Erfurt und der Löbervorstadt. Eine Diskussion hierüber erst nach Umsetzung der derzeitigen Planungen wäre bedauerlich, Fehlentscheidungen wären nicht mehr zu korrigieren und blieben Erfurt dauerhaft erhalten.

Die in der Robert-Koch-Straße vorgesehene geschlossene terrassenförmige sechs- bis viergeschossige Bauweise riegelt das neue Quartier nicht nur ab, sondern dominiert die Jugendstilbauwerke und die denkmalgeschützten Ziegelsteinbauten. Dieser optischen Abschirmung folgt möglicherweise - wie in den Wohnquartieren in der Straße „Am Stadtpark" geschehen - das Verschließen der Zugänge in das Wohnquartier durch die Eigentümer. Denkmalgeschützte Gebäude sind dann weder von außen sichtbar noch fußläufig erreichbar. Alles würde hinter „Edelputzfassaden" verschwinden, die historischen Klinkerbauten und Jugendstilfassaden ohnehin nicht „kontrastieren", sondern in den vorgeschlagenen Dimensionen dominieren. Sowohl das Konzept aus dem Jahr 2014 auch als die in 2018 vorgelegten Konzepte sehen eine aufgelockerte Bauweise teilweise mit angepassten Klinkerfassaden vor, das „Siegerkonzept"

zwar eine geschlossenen Bebauung, die aber drei- und viergeschossige Gebäuderiegel im Süden nicht überschreiten und sich den Planungszielen anpassen. Warum davon nunmehr abgewichen wird, ist nicht aus den Unterlagen ableitbar.

Das aktuelle Planungsvorhaben drängt den Eindruck auf, dass wirtschaftliche Gesichtspunkte auch gegenüber den anderen vorgelegten Konzepten den Ausschlag gegeben haben. Die Wirkung des Sudhauses auf diesen gewachsenen Stadtteil lässt sich leicht durch einen Blick vom Hopfenberg (Waldcasino) oder aus Richtung Daberstadt (Holbeinstraße) aus wahrnehmen. Hier nicht nur das Sudhaus nicht zu verkleinern, sondern dieses noch durch ein weiteres sechsgeschossige Gebäude im Bauabschnitt A einzupassen, lässt sich unter keinem Gesichtspunkt außer einer verdichteten und rentablen Bauweise rechtfertigen und verändert den Charakter der gewachsenen angrenzenden Wohnbebauung in einem nicht vertretbaren Ausmaß!

Ich bitte diese Erwägungen in die weiteren Beratungen mit einzubeziehen und im Interesse der Stadt Erfurt und seiner Bewohner eine dem Umfeld angepasste Bebauung des Braugoldareals planerisch vorzugeben.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Siehe hierzu Punkt 1 dieser Stellungnahme.
Ergänzend dazu folgende Ausführungen:

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf dem Areal der ehemaligen Brauerei ca. 260 neue Wohnungen, sowie das Wohnen ergänzende gewerbliche Nutzungen zu errichten. Leitgedanke der städtebaulichen Planung ist die Schaffung eines urbanen Stadtquartiers mit einer eigenen Identität und einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Dichte und Freiraum unter Berücksichtigung bzw. Integration des denkmalgeschützten Brauereibestandes.

Um dem Vorhaben aufgrund der besonderen stadträumlichen Lage des Areals im Spannungsfeld zwischen der vorhandenen gründerzeitlichen Wohnbebauung und dem denkmalgeschützten Brauereibestand in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht gerecht zu werden, wurde zur Findung eines städtebaulich, architektonisch und wirtschaftlich überzeugenden Bebauungskonzeptes ein Planungswettbewerb gemäß RPW 2013 durchgeführt. Der Empfehlung des qualifizierten Preisgerichts folgend, entschied sich der Vorhabenträger, den mit dem 1. Preis prämierten Wettbewerbsbeitrag umzusetzen.

Das städtebauliche Konzept sieht eine klare Gliederung der Baustruktur vor. Straßenbegleitend wird das Quartier durch eine Blockrandbebauung gerahmt und so der Bruch im Stadtraum geheilt. Im Inneren entsteht eine schützende Fassung für Solitärbauten im Zentrum. Diese denkmalgeschützten Brauereigebäude bilden Bezüge für drei neue Gebäude, die das Ensemble ergänzen.

Bestandteil der Planung ist auch eine öffentlich nutzbare Durchwegung des Quartiers. Hierfür sind Wegebeziehungen von der Schillerstraße zur Robert-Koch-Straße und der Semmelweisstraße zur Straße Am Stadtpark vorgesehen. Beide werden barrierefrei gestaltet.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit seines Vorhabens über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu schaffen. Den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechend soll u. a. durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Sied-

lungskernen oder der Erhöhung der Flächenproduktivität ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen ist daher ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen. Der Standort des geplanten Vorhabens ist hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar.

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Er dient als rechtswirksames Handlungsinstrument zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich.

3 Stellungnahmen im Einzelnen ohne Abwägung