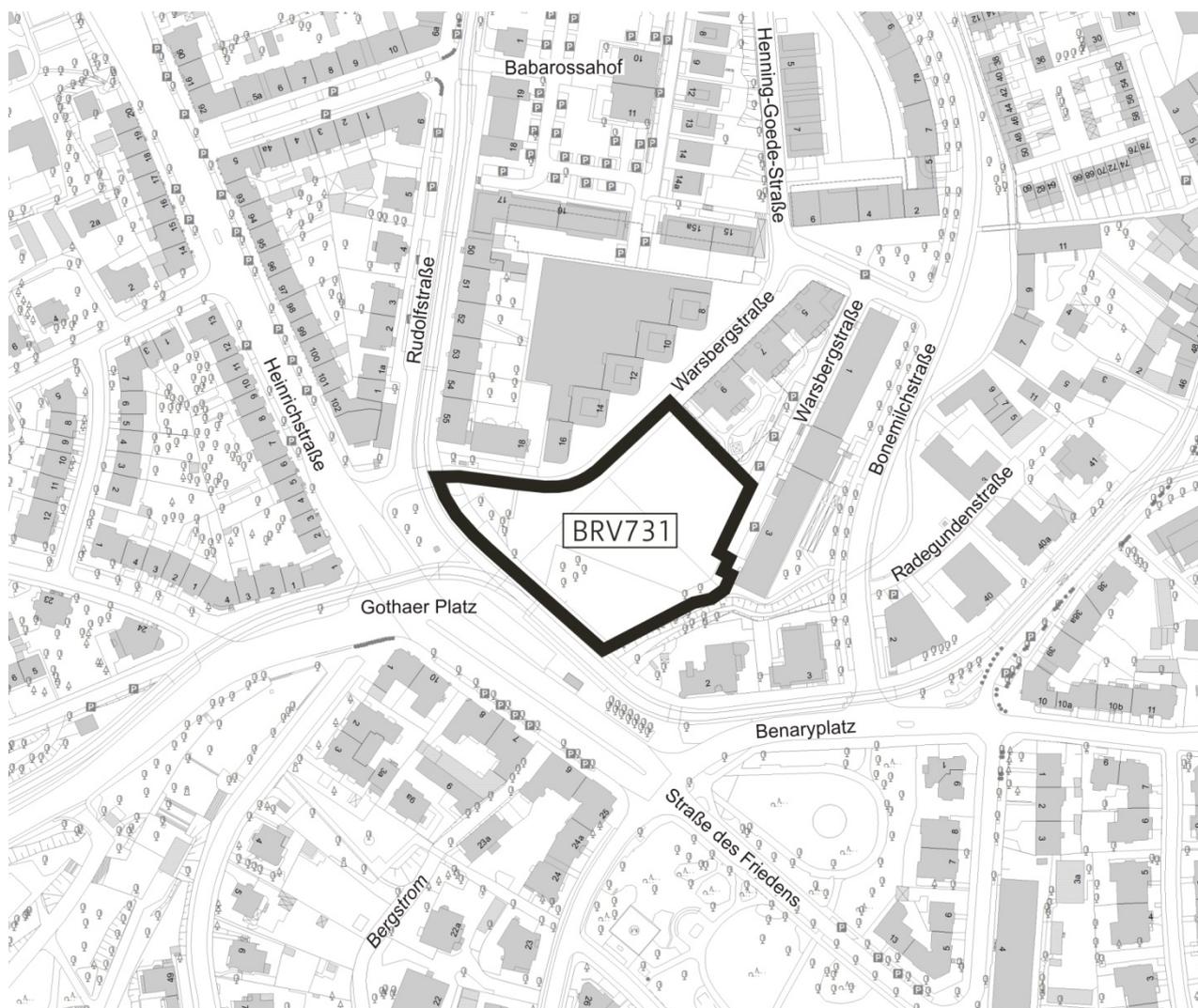


Vorhabenbezogener Bebauungsplan BRV731 "Ensemble am Gothaer Platz"

Entwurf

Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
03.05.2023

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Begründung	4
1.1	Planerfordernis.....	4
1.2	Verfahrensablauf.....	4
1.3	Geltungsbereich	8
1.4	Übergeordnete Planungen.....	9
1.5	Bestandsdarstellung.....	14
1.6	Allgemeine Planungsziele	21
1.7	Planungsalternativen / Planungswettbewerb	22
1.8	Vorhaben- und Erschließungsplan / Beschreibung des Vorhabens.....	22
2.	Begründung der Festsetzungen	25
2.1	Art der baulichen Nutzung	25
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	26
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	29
2.4	Festsetzung der Höhenlage.....	32
2.5	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten.....	32
2.6	Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	33
2.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	33
2.8	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigenden Stoffe.....	34
2.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.....	35
2.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	35
2.11	Festsetzungen zu Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	38
2.12	Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft.....	39
3.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO und § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB	40
3.1	Äußere Gestaltung der baulicher Anlagen	40
3.2	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und Einfriedungen ...	42
3.3	Gestaltung der Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Gestaltung der Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.....	42
3.4	Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen	42

4.	Erschließung des Plangebiets	43
4.1	Motorisierter Verkehr	43
4.2	Ruhender Verkehr	43
4.3	Ver- und Entsorgung	43
5.	Hinweise zum Planvollzug	44
5.1	Archäologische Bodenfunde / Denkmalpflege	44
5.2	Lärmschutz	45
5.3	Erschütterungsschutz	45
5.4	Fernwärme	45
5.5	Erdaufschlüsse	45
5.6	Grundwasser / auffälliger Bodenaushub / Bodenverunreinigungen	45
5.7	Überschwemmungsgebiete	45
5.8	Handlungsrichtlinie für Fahrradabstellplätze und Kfz-Stellplätze	46
5.9	Einsichtnahmemöglichkeiten von Vorschriften	46
6.	Flächenbilanz	46
7.	Folgekosten für die Gemeinde und Bodenordnung	46
7.1	Investitions- und Unterhaltungskosten	46
7.2	Bodenordnung	47
8.	Anlagen	47

1. Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Die Stadt Erfurt entwickelt gemeinsam mit der Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH seit ca. 25 Jahren schrittweise das Stadtgebiet „Brühl“. Als letzter verbliebener Baustein sind die Planungen im Bereich Brühl-Süd anzusehen. Die Entwicklung dieses Bereichs ist weitestgehend abgeschlossen. Bei der Vorhabenfläche handelt es sich um das letzte noch unbebaute Gebiet in diesem Quartier. Der Vorhabenträger beabsichtigt auf dieser Fläche ein Gebäudeensemble, bestehend aus einem Hotel, einem Supermarkt mit Nahversorgungsfunktion sowie Büros zu errichten. Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Ein entsprechender Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB wurde mit Schreiben vom 16.08.2019 durch den Vorhabenträger gestellt. Der Stadtrat der Stadt Erfurt stimmte dem Antrag gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen am 05.03.2020 zu.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung der Brachfläche geschaffen, die Sanierungsziele gebietsbezogen konkretisiert und die Realisierung des im Rahmen eines hochbaulichen Wettbewerbs mit dem 1. Preis gekürzten Vorhabens gesichert werden. Die Revitalisierung des Areals dient der Beseitigung städtebaulicher Missstände und der Schaffung funktional nachhaltiger Baustrukturen.

1.2 Verfahrensablauf

1.2.1 Gewähltes Planverfahren

Für die geplante Bebauung soll das Baurecht über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB geschaffen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan BRV731 "Ensemble am Gothaer Platz" wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen sind 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 werden.
2. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind hier die Grundflächen des Bebauungsplans BRV493 "Brühl-Süd" kumulierend zu berücksichtigen. In Summe sind für den Geltungsbereich BRV493 "Brühl-Süd" auf Grundlage des städtebaulichen Vorentwurfs (Stadtratsbeschluss vom 11.09.2013) bzw. der bereits rechtsverbindlichen Planungen folgende Grundflächen heranzuziehen:
 - BRV493 "Brühl-Süd", Teil A= 8.993 m²
 - BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße" = 2.277 m²
 - Technisches Rathaus = 2.054 m²
 - BRV731 "Ensemble am Gothaer Platz" = 4.963 m²

Zulässige Gesamtgrundfläche im Bebauungsplan BRV493 "Brühl-Süd" = **18.287 m²**

Eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich, da die Größe der zulässigen Grundflächen die Obergrenze von 20.000 m² nicht überschreitet.

3. Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Für das Hotel und das geplante Einzelhandelsvorhaben ergibt sich aus den Vorschriften des UVPG die Pflicht einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls (Anlage 1 UVPG: Ziff. 18.8 i.V. m. 18.1.1 – Hotel sowie Ziff. 18.8 i.V. m. 18.6.2 – Einzelhandel). Die Einzelfallvorprüfung erfolgte mit dem Ergebnis, dass die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder dem ThürUVPG nicht erforderlich ist, da weder die vorhandenen Gegebenheiten noch die zu erwartenden Effekte erhebliche nachteilige Auswirkungen des Vorhabens und dessen Einfluss auf Natur und Umwelt erwarten lassen (siehe Anlage 8).
4. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen in dem innerstädtischen Bereich nicht.

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

1. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 kann abgesehen werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde dennoch gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV731 "Ensemble am Gothaer Platz" und dessen Begründung vom 14.06.2021 bis 16.07.2021 durchgeführt. Der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der Auslegung Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB gegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligt.
2. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogene Daten verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen nach § 4 c BauGB wird abgesehen.
3. Auszugleichende Eingriffe von Natur und Landschaft treten gemäß BNatSchG nach § 13 a Abs. 4 BauGB nicht ein.

1.2.2 Verfahrensablauf

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

Im Jahr 2012 wurde für den verbleibenden Teilbereich des BRV493 "Brühl-Süd" ein städtebauliches Gutachterverfahren durchgeführt. Als wesentliche Nutzungsabsichten wurden die Entwicklung von Wohnbauflächen, eines Hotelstandortes, einer Einzelhandelseinrichtung sowie der Erhalt der vorhandenen 8-geschossigen Bürogebäude definiert. Zielsetzung dieses Bebauungsplans war die Entwicklung eines gemischt genutzten urbanen Stadtquartiers, welches neben Wohnnutzungen auch den Standort eines Hotels beinhaltet.

Im Jahr 2013 erfolgte auf der Grundlage des Siegerentwurfs, der aus dem Gutachterverfahren hervorgegangen ist, die Änderung des Aufstellungsbeschlusses zum BRV493 "Brühl-Süd" mit geändertem Geltungsbereich (Beschluss Nr. 0843/13). Zur Sicherung der architektonischen Qualität des Hotelkomplexes beschloss der Stadtrat weithin die Pflicht zur Durchführung eines Realisierungswettbewerbs nach RPW für dieses Vorhaben.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung zum erneuten Vorentwurf wurde vom 28.10.2013 bis 29.11.2013 durchgeführt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 und § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 18.10.2013 zur Äußerung aufgefordert worden.

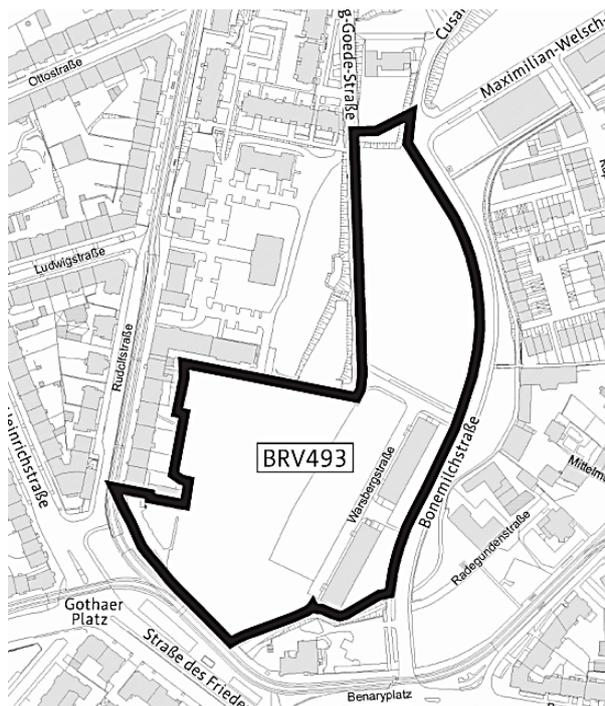


Abb. 1: Geltungsbereich BRV493 "Brühl-Süd"

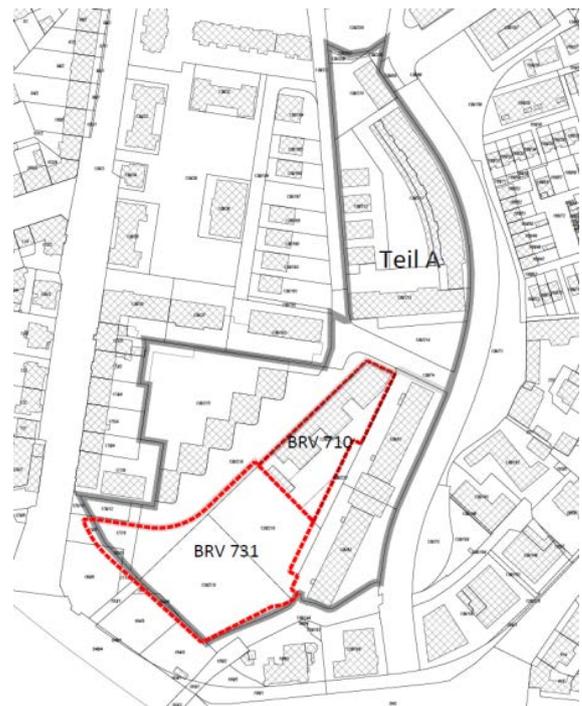


Abb. 2: Geltungsbereich Teilbauungspläne

Die unterschiedlichen Zeitschienen bezüglich der Entwicklung der geplanten Wohnstandorte und des Hotelkomplexes erforderten eine weitere Trennung des Bebauungsplanverfahrens BRV493 "Brühl-Süd" in verschiedene Bereiche. Mit dem Bebauungsplan BRV493 "Brühl-Süd, Teil A" wurde der erste Teilabschnitt bereits zur Rechtskraft gebracht (rechtsverbindlich seit 12.10.2018). Für das nördlich an den Geltungsbereich des BRV731 angrenzende Grundstück wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße" am 25.09.2019 durch den Stadtrat gebilligt und im November 2019 öffentlich ausgelegt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV731 "Ensemble am Gothaer Platz" soll nun für den letzten Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanvorentwurfs BRV493 "Brühl-Süd" das Planverfahren fortgeführt und die städtebauliche Revitalisierung des ehemaligen Gewerbestandortes Brühl-Süd abgeschlossen werden. Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 16.08.2019 für das Vorhaben „Hotel am Gothaer Platz“ wurde gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen vom Stadtrat zugestimmt.

Der Stadtrat hat mit Beschluss-Nr. Nr. 1415/19 am 05.03.2020, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 6 vom 03.04.2020, den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV731 „Hotel am Gothaer Platz“ gefasst und die Grundzüge der Wettbewerbsauslobung beschlossen.

Mit Beschluss-Nr. 2339/20 hat der Stadtrat am 05.05.2021 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV731 „Ensemble am Gothaer Platz" in seiner Fassung vom 18.01.2021 als Vorentwurf gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurden der Geltungsbereich und die Vorhabenbezeichnung geändert. Der Stadtrat beschloss weiterhin, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 10 am 04.06.2021.

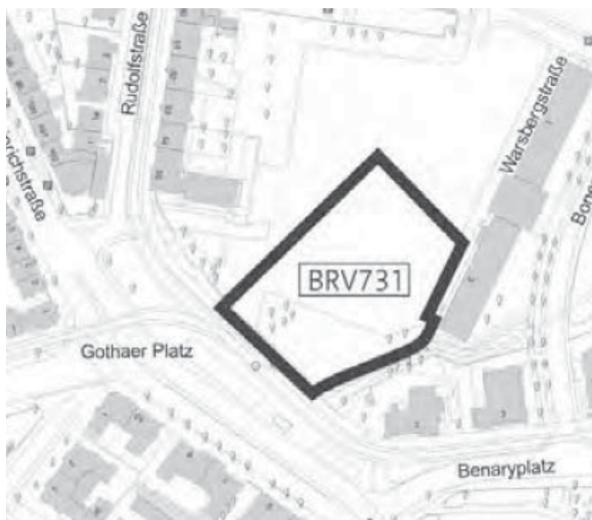


Abb. 3: BRV 731 „Hotel am Gothaer Platz“;
Aufstellungsbeschluss vom 05.03.2020

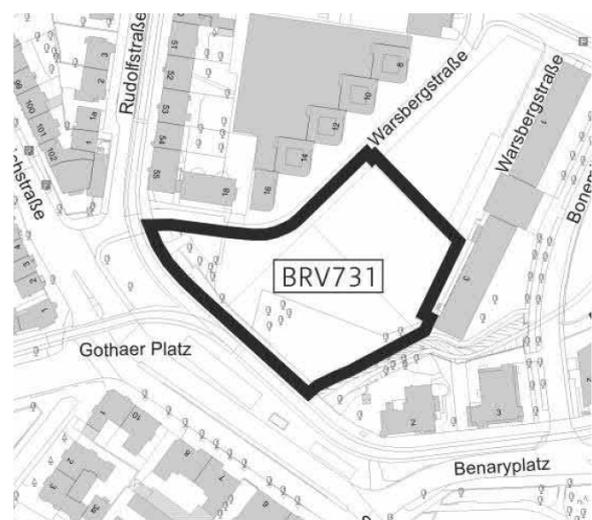


Abb. 4: BRV 731 „Ensemble am Gothaer Platz“;
Beschluss Vorentwurf vom 05.05.2021

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 14.06.2021 bis 16.07.2021 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs und dessen Begründung statt. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, sind gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 und § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 31.05.2021 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 Buch-

stabe d) BauGB nachvollziehbar 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, da der Bebauungsplanvorentwurf bereits für die Dauer eines Monats (14.06.2021 bis 16.07.2021) öffentlich ausgelegt worden war. 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 Bebauungsplans BRV731 "Ensemble am Gothaer Platz" umfasst eine Fläche von ca. 6.806 m². Er wurde gegenüber dem Geltungsbereich des Vorentwurfs geändert. Die städtische Wegefläche (Bergstromweg) und die Stellplätze des Technischen Rathauses befinden sich nicht mehr im Geltungsbereich. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV731 wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung umgrenzt und umfasst nunmehr folgende Flurstücke und Teilflurstücke der Flur 147 in der Gemarkung Erfurt-Mitte:

Flurstücke: 180/5, 184/6

Teilflurstücke: 138/216, 138/218, 138/219, 171/9, 177/6, 179/5, 180/6, 183/1, 184/5, 184/7 und 184/9.

Der Geltungsbereich umfasst eine eigenständig zu betrachtende Brachfläche, auf der aufgrund des erheblichen Missstandes eine Neuordnung und bauliche Revitalisierung erfolgen soll. Das Plangebiet beinhaltet die für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke bzw. Teilgrundstücke des Vorhabenträgers sowie weitere Grundstücke, die nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind. Dazu gehören die an die Grundstücke des Vorhabens angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Warsbergstraße und des Gothaer Platzes.

Die Einbeziehung der Straßenverkehrsflächen in den Geltungsbereich erfolgt zur Klarstellung der Abgrenzung zwischen den Straßenverkehrsflächen und der künftigen Bebauung sowie zur Sicherung des Flächenbedarfs für die Herstellung eines öffentlichen Platzes.

1.4 Übergeordnete Planungen

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 dem Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT), Grundsatz 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.“

Gemäß Grundsatz G 4-30 des Regionalplans Mittelthüringen, sollen "Die vielfältigen Potentiale der Stadt Erfurt als Landeshauptstadt genutzt werden, das Oberzentrum in seiner landeszentralen Funktion im Bereich Kultur-, Tagungs- und Städtetourismus zu stärken. Über die Landesgrenzen hinaus und über spezielle Marketing- und Entwicklungskonzepte soll sich Erfurt touristisch im Sinne der Thüringer Tourismusstrategie 2025 profilieren." Weiterhin wird ausgeführt, dass in Städten mit Bedeutung für den Kultur- und Städtetourismus, zu denen die Stadt Erfurt gehört, die touristische Infrastruktur u. a. durch die "Sicherung und Erweiterung eines vielfältigen und zum Teil qualitätsgeprüften Gastronomie- und Beherbergungsangebotes...." verbessert werden soll.

Das LEP 2025 bestimmt Erfurt als Oberzentrum (Z 2.2.5); private Dienstleistungsfunktion und zentrale Einzelhandelsfunktion sollen weiterentwickelt werden (G 2.2.6). In Oberzentren ist die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten zulässig (Konzentrationsgebot; Z 2.6.1). Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsgroßprojekte, wenn Sie der Grundversorgung dienen. Diese Einzelhandelsgroßprojekte sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (Kongruenzgebot; G 2.6.2). Die verbrauchernahe Versorgung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen dadurch nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot; G 2.6.3). Einzelhandelsgroßprojekte mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV angesiedelt werden (Integrationsgebot; G 2.6.4).

Grundsätzlich soll sich die Siedlungsentwicklung laut LEP 2025 am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren und der Schaffung verkehrsminimierender Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die Zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähigen Verkehrsinfrastrukturen ein besonderes Gewicht beimessen (G 2.4.1). Die Flächeninanspruchnahme soll dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuinanspruchnahme“ folgen (G 2.4.2).

Das Regionale Einzelhandelskonzept Mittelthüringen (REHK) trifft folgende Aussagen:
Das Oberzentrum Erfurt nimmt eine überregionale Versorgungsfunktion wahr; dies soll sich in Struktur und Vielfalt des Einzelhandelsangebots ausdrücken. Die bestehenden Versorgungsstrukturen sind unter Berücksichtigung der Versorgungsaufgabe maßstabsgerecht zu entwickeln.

"Ansiedlungen, Erweiterungen und wesentliche Änderungen von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit Anbindung an den ÖPNV erfolgen (2.6.4 G)."

"Ansiedlungen und wesentliche Änderungen von Einzelhandelsgroßprojekten sind nur in zentralen Orten höherer Stufe zulässig. Ausnahmeregelungen bestehen für Grundzentren und nichtzentrale Orte, soweit Einzelhandelsgroßprojekte zur Sicherung der Grundversorgung dienen und – bei nichtzentralen Orten - umliegende zentrale Orte nicht beeinträchtigt werden und die Versorgungsfunktion sich im Wesentlichen auf die Standortkommune beschränkt (2.6.1 Z)."

Entsprechend der Matrix zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung (REHK, Punkt 9) ist das geplante Einzelhandelsvorhaben unter sonstige Zentren - Typ E einzuordnen.

"Eine Ausnahmeregelung für großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment besteht für die sonstigen Zentren - Typ E, die in der Zentrenhierarchie aufgeführten Ortszentren der nichtzentralen Orte und die sonstigen integrierten Standorte. Dabei muss die Ansiedlung an einem der o.g. Standorte im Einzelfall geprüft werden."

"Im Sinne einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung wird bei dieser Ausnahmeregelung bei allen in Frage kommenden Standorttypen auf wiederum eine standortgerechte Dimensionierung abgestellt. Standortgerechte Dimensionierung bedeutet in diesem Zusammenhang, dass die Versorgungsfunktion eines Einzelhandelsbetriebs nicht über das nähere Umfeld hinausreicht."

Im Rahmen einer Einzelfallprüfung wurde der Standort Gothaer Platz hinsichtlich der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes untersucht. Die städtebauliche Verträglichkeit wurde nachgewiesen.

>vgl. hierzu Punkt 1.4.2 - Einzelhandels- und Zentrenkonzept und Anlage 9 - Wirkungsanalyse

Somit steht das Vorhaben den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung und dem Regionalen Einzelhandelskonzept Mittelthüringen nicht entgegen.

1.4.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das geltende Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt in der Fassung vom November 2017, geändert gemäß Stadtratsbeschluss DS 0705/19 vom 10. April 2019, wurde am 10.04.2019 mit der Drucksache 1772/17 durch den Stadtrat beschlossen und stellt damit ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist.

Der geplante großflächige Lebensmittelmarkt liegt im Stadtteil Brühlervorstadt, in wohnsiedlungsräumlich integrierter Lage, außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs (ZVB). Die Entfernung zum Hauptzentrum Altstadt beträgt ca. 850 m (Luftlinie).

Zu großflächigen Einzelhandelsstandorten trifft das Einzelhandels- und Zentrenkonzept folgende Aussagen:

"Großflächige Einzelhandelsstandorte bzw. -Standortgemeinschaften, die sich außerhalb des gewachsenen Zentrums befinden, sind – im Sinne einer Arbeitsteilung – ausschließlich als Ergänzungsstandorte aufzufassen. Dies hat zwingend zur Folge, dass bei Neuansiedlung (Er-

öffnung neuer Standorte) bzw. Umnutzung und Erweiterung bestehender Betriebe eine Verträglichkeitsanalyse – auf der Grundlage der formulierten gesamtstädtischen Ziele und Empfehlungen – durchzuführen ist." (6.1 Übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung in der Landeshauptstadt Erfurt)

Entsprechend dem Standortstrukturmodell ist das Vorhaben als Nahversorgungsstandort einzuordnen (solitäre Lage, siedlungsräumlich integriert, funktional und städtebaulich kein Zentrencharakter). Hierzu gibt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept folgende Entwicklungsempfehlungen:

"...eine perspektivische Entwicklung neuer integrierter Nahversorgungsstandorte... kann vor allem dann sinnvoll und möglich sein, wenn dadurch räumliche Versorgungslücken geschlossen werden können und die Betriebe tatsächlich überwiegend der Nahversorgung dienen.... Eine Ansiedlung neuer Anbieter ist nur dann realistisch und sinnvoll, wenn der Standort über eine entsprechende Mantelbevölkerung im Nahbereich verfügt, die aus betriebswirtschaftlicher Sicht die Eröffnung eines neuen Standortes rentabel machen würde. Angesichts der heutigen Marktzutrittsgrößen von Lebensmitteldiscountern ab etwa 1.000 m² Verkaufsfläche und von Lebensmittelvollsortimentern ab rund 1.200 m² ist dies in der Regel erst ab einem Kaufkraftpotenzial von mindestens rund 5.000 Einwohnern im Versorgungsgebiet der Fall."

" Als wesentliche Bedingung muss in jedem Fall gelten, dass von Erweiterungen wie Neuansiedlungen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen im übrigen Stadtgebiet ausgehen."

Zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Standort Gothaer Platz wurde eine Wirkungsanalyse erstellt (Anlage 9). Im Ergebnis dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass "... durch die Umsetzung des Vorhabens mit 1.500 m² Verkaufsfläche für einen Lebensmittelvollsortimenter eine Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in der Brühlervorstadt im Sinne der städtebaulichen Zielvorstellungen der Landeshauptstadt Erfurt und damit nicht zuletzt auch im Sinne des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erlangt werden kann. Aus gutachterlicher Sicht sind die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 11 (3) BauNVO zur Genehmigung des Vorhabens erfüllt."

Das Vorhaben steht somit im Einklang mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Erfurt.

1.4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt ist wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 und wurde neu bekannt gemacht mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 14.07.2017. In dem maßgeblichen Planbereich des BRV731 „Ensemble am Gothaer Platz“ sind im Flächennutzungsplan Gemischte Bauflächen (M) dargestellt. An diese grenzt nordwestlich die Darstellung von Wohnbauflächen (W), südwestlich und südlich die Darstellung von Hauptverkehrsstraßen und östlich die Darstellung einer Grünfläche an. Aus diesen Darstellungen kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan BRV731 „Ensemble am Gothaer Platz“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden. Der Bebauungsplan kann in gewissen Grenzen von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abweichen, und zwar von der Art und Maß der baulichen Nutzung innerhalb der jeweiligen Flächendarstellung als auch von der räumlichen Abgrenzung.¹

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



Abb. 5: Auszug Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich BRV 731

Allgemein gilt der Grundsatz, dass die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden können. Das schließt Abweichungen von den Darstellungen nicht aus, die aber nur zulässig sind, wenn sie sich aus dem Übergang in konkrete Planstufen rechtfertigen und die Grundzüge des Flächennutzungsplanes für den engeren Bereich unberührt lassen. Dies ist im Fall des Bebauungsplanes „Ensemble am Gothaer Platz“ gegeben,

da die Kombination aus den angrenzenden 8-geschossigen Büro-/ Verwaltungsgebäuden (Technisches Rathaus) an der Bonnemilchstraße und der benachbarten Wohnnutzungen in Verbindung mit der gewerblichen Nutzung der Vorhabenbebauung insgesamt dem Charakter einer gemischten Nutzung entspricht, obwohl im Geltungsbereich des BRV731 konkretisierend eine Sondernutzung (Hotelkomplex mit ergänzenden Dienstleistungsangeboten und integrierten Lebensmittelmarkt) festgesetzt wird.

Die Ziele der vorliegenden Planung befördern somit die bereits bestehende, heterogene Prägung des Planungsraumes aus Wohnnutzungen, Verwaltungs- und Büronutzungen, Arztpraxen, kulturelle Einrichtungen und gewerblichen Dienstleistungen im Nahbereich. Den Planungszielen des Flächennutzungsplanes für ein gemischt genutztes Quartier im Brühl wird grundsätzlich entsprochen.

1.4.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK)

Das ISEK Erfurt 2030 wurde für die Bewältigung der Zukunftsaufgaben in einem ämterübergreifenden 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 BRV731 „Ensemble am Gothaer Platz“ als Ergebnis eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes berücksichtigt. Es gibt als langfristiges, informell angelegtes Planungsinstrument die Leitziele für die Gesamtstadt und ihre räumliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung vor.

Im Kapitel 3 des ISEK Erfurt 2030 wird im Rahmen der IST-Situation im Handlungsfeld Wirtschaft, Arbeit, Handel konstatiert, dass die vorhandene Hotelkapazität trotz Neubauten nach wie vor unzureichend ist. Als Ziel wird der „weitere Ausbau der Hotelkapazitäten zur Absicherung des steigenden Bedarfs, insbesondere im Tagungs- und Messegeschäft“ definiert.

Im Kapitel 5.1 Wirtschaft und Innovation wird im den Leitsatz L 1 formuliert, dass für den Wirtschaftsstandort Erfurt die Schaffung der notwendigen Infrastruktur wie auch moderner Büroflächen oder Tagungs- und Hotelkapazitäten essentiell ist. Im Leitsatz L9 wird darüber hinaus empfohlen „weitere und differenzierte Übernachtungsmöglichkeiten“ zu schaffen. Dadurch sollen nicht nur zunehmende touristische Übernachtungen, sondern auch die stei-

genden Bedarfe des Tagungs- und Messegeschäfts abgesichert werden. Daneben geht es aber auch um eine Ergänzung des Portfolios im Hotel- und Gastgewerbe.

Des Weiteren wird mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans BRV731 auch der ISEK-Zielstellung des Leitsatzes L55 entsprochen, in dem es heißt, dass ein engmaschiges Netz aus Nahversorgungsangeboten ausgebaut und gesichert werden soll, um vor allem für nichtmotorisierte Bürgerinnen und Bürger in den Wohngebieten eine attraktive Nahversorgung mit kurzen Wegen zu ermöglichen.

1.4.5 Sanierungsgebiet

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

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV731 werden die Sanierungsziele gebietsbezogen konkretisiert. Die Neuordnung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht den Sanierungszielen, der Beseitigung von städtebaulichen Missständen und der Schaffung nachhaltiger Funktionsstrukturen.

1.4.6 Rahmenplan

Für den Stadtteil Erfurt-Brühl wurde 1994 ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt, der 1999 fortgeschrieben wurde. Mit dem Rahmenplan 2000 wurden Entwicklungsziele für die Neuordnung des ehemaligen Betriebsgeländes im Brühl formuliert. Diese waren für den Bereich Brühl-Süd und den Gothaer Platz von der Vorstellung geprägt, große Sonderfunktionen anzusiedeln. Die Entwicklungen sind aus unterschiedlichen Gründen nicht zum Tragen gekommen, so dass der Rahmenplan erneut einer Überprüfung und Anpassung unterzogen wurde.

Städtebauliche Grundlage für das Quartier Brühl-Süd und damit für das Vorhaben stellt der Siegerentwurf eines im Jahr 2012 durchgeführten städtebaulichen Gutachterverfahrens dar. Dieser Entwurf definiert die künftigen baulichen Strukturen und Parzellierungen der einzelnen Baugrundgrundstücke.

Der Entwurf besteht aus drei eigenständigen Quartiersteilen. Der nördliche und westliche Teil sind primär dem Wohnen vorbehalten. Für den Bereich des Vorhabens sieht der Rahmenplan die Entwicklung eines Hotelkomplexes mit einem Hochhaus als städtebaulicher Dominante sowie einem Supermarkt im Basement vor.

Die Erschließung erfolgt über die Bonemilchstraße und eine neue Quartiersstraße, welche die Henning-Goede-Straße / Warsbergstraße an die Rudolfstraße anbindet. An den Endpunkten dieser Straßen befinden sich jeweils Quartiersplätze. Der südliche Platz mit dem geplanten Hotel stellt dabei das Bindeglied zwischen dem Verkehrsraum des Gothaer Platzes und dem neuen Stadtquartier dar.



Abb. 6: Rahmenplan "Brühl-Süd"

1.5 Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Altstadt im Bereich der Brühler Vorstadt. Prägend für das Plangebiet ist die zentrale Lage am Verkehrsknoten Gothaer Platz, welcher gleichzeitig einen wichtigen Stadteingang markiert. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,68 ha.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets ist von einer Blockrandbebauung mit vorwiegender Wohnnutzung geprägt. Gewerbliche Nutzungen befinden sich i. d. R. in den Erdgeschosszonen. Östlich grenzen die beiden achtgeschossigen Verwaltungsgebäude des Technischen Rathauses an.

1.5.2 Topographie

Das Plangebiet ist im Bereich der Vorhabenfläche in großen Teilen eben und liegt auf ca. 201,5 Meter über NHN. Nach Südwesten zum Gothaer Platz und nach Osten steigt das Gelände um ca. 4 m auf ca. 205,5 m über NHN (Kreuzungsbereich Warsbergstraße / Rudolfstraße) an.

1.5.3 Eigentumsverhältnisse

Die mit einer Teilfläche zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gehörenden Flurstücke 138/216, 171/9, 177/6, 179/5, 180/6, 183/1, 184/5, 184/7, 184/9 sowie die Flurstücke 180/5 und 184/6 der Flur 147 in der Gemarkung Erfurt-Mitte befinden sich in städtischem Eigentum.

Die im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans befindlichen Flurstücke 138/218 und 138/219 der Flur 147 in der Gemarkung Erfurt-Mitte wurden durch den Vorhabenträger erworben. Besitz, Nutzen und Lasten sind bereits auf ihn übergegangen.

Die für die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans erforderlichen städtischen Grundstücke bzw. Teilflächen der Flurstücke werden dem Vorhabenträger auf Grundlage eines gesonderten Kaufvertrages übertragen.

1.5.4 Gebäudebestand und aktuelle Nutzung

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine innerstädtische Brachfläche, die nach Abbruch der ehemals gewerblich genutzten Gebäude des ehemaligen „Funkwerks“ für das Abstellen von Fahrzeugen bzw. als Baustelleneinrichtungsfläche für die benachbarten Baustellen genutzt wurde. Die Nutzung als Parkplatz wurde vor ca. 5 Jahren aufgegeben. Seitdem liegt die Fläche brach.

Gebäude sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht vorhanden. Im südwestlichen Teil befindet sich lediglich eine Mauer, die in eine Stützmauer übergeht.

1.5.5 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebiets ist über die Ende 2022 fertiggestellte und für den öffentlichen Verkehr übergebene Warsbergstraße gesichert.

Die Erschließungsqualität durch den ÖPNV ist für das Plangebiet als hervorragend zu bewerten. Dem Bau Feld am Gothaer Platz unmittelbar südwestlich vorgelagert ist die Stadtbahnhaltestelle „Gothaer Platz“ mit den Linien 2 und 4, die werktags mit einem überlagernden 10-Minutentakt verkehren.

Im Bereich Gothaer Platz / Benaryplatz trifft die Radhauptachse 10 auf den Innenstadt-Radring und die ins Stadtzentrum weiterführenden Radrouten. Ergänzend führt vom Gothaer

Platz aus entlang des Bergstroms ein Fuß- und Radweg in Richtung Bonemilchstraße / Technisches Rathaus.

1.5.6 Archäologie

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet, in dem mit archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden muss. In diesem Bereich verlief mit dem „Juliusgraben“ und der im 14. Jahrhundert errichteten äußeren Stadtmauer ein Abschnitt der Erfurter Stadtbefestigung, deren Relikte in Teilen bereits bei angrenzenden Bauvorhaben vorgefunden und konserviert bzw. dokumentiert wurden. Trotz der Überprägung durch nachfolgende Bebauungen ist mit dem Vorhandensein von Bodendenkmalen zu rechnen.

1.5.7 Denkmalpflege/Denkmalenschutz

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe mehrerer eingetragener Kulturdenkmale, wie der Villa "Benary" / Benaryplatz 2 und dem Barbarossahof / Rudolfstraße 1-5, 10, 11, 18, 19. Zudem grenzt es unmittelbar an die denkmalgeschützte Bauliche Gesamtanlage Altstadt Erfurt und die historischen Park- und Gartenanlagen der iga61 und der Cyriaksburg an. Von dem Vorhaben werden demnach die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege hinsichtlich der Ansichten der Erfurter Altstadt (Denkmalensemble Altstadt) sowie von Dom und Severikirche mit ihrer stadtbildprägenden Wirkung berührt. Zudem sind insbesondere auch die Blickbeziehungen zwischen Gothaer Straße und Dom / Severikirche sowie Petersberg und Cyriaksburg betroffen. Die Umgebung der Kulturdenkmale ist vor Beeinträchtigungen zu schützen, da sie zu deren Erscheinungsbildern gehört (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 ThürDSchG).

1.5.8 Umweltsituation

Grundsätzlich ist die Realisierung des Vorhabens auf einer innerstädtischen Brachfläche, welche ursprünglich bereits zu großen Teilen versiegelt war, als ein wesentlicher Beitrag zur nachhaltigen, ressourcensparenden Stadtentwicklung zu betrachten. Neben der zentralen innerstädtischen Lage ist auch die hervorragende ÖPNV-Anbindung am Gothaer Platz ein weiterer Vorteil für einen nachhaltigen Hotel- und Bürostandort.

Lärm

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage am Gothaer Platz vorbelastet durch die Verkehrsemissionen der umliegenden Straßen, insbesondere durch den Gothaer Platz. Zudem liegt das Plangebiet in der Einflugschneise des Flughafens Erfurt-Bindersleben. Regelungen zum vorbeugenden Lärmschutz sind für die städtebauliche Entwicklung des Bereichs von wesentlicher Bedeutung.

Auf Grund der Problematik, 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 erstellen lassen. 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. Weiterhin verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Umsetzung von Maßnahmen zur Konfliktbewältigung im Durchführungsvertrag.

> Vgl. hierzu Anlage 2 und Punkt 2.10.1 der Begründung

Erschütterung

Durch die Lage des Vorhabens kann es zu Beeinträchtigungen durch Erschütterungen und sekundären Luftschall durch den Schienenverkehr der Straßenbahnlinien 2 und 4 kommen. Der Vorhabenträger hat daher eine Erschütterungsprognose erstellt, in welcher die Einwirkungen infolge des Schienenverkehrs auf das Vorhaben beurteilt wurden. Das Ergebnis der Erschütterungsprognose wurde in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch konkrete textliche Festsetzungen zur Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen aufgenommen.

> Vgl. hierzu Anlage 3 und Punkt 2.10.2 der Begründung

Altlasten

Die Flächen liegen im südlichen Abschnitt des Standortes Erfurt Brühl, auf dem Gebiet des ehemaligen Funkwerkes. In den vormals hier bestehenden Gebäuden L und Z waren ausschließlich Verwaltungseinheiten untergebracht (bis 1990 Kombinatleitung).



Abb. 7: Altlastensituation (Quelle: GPI Erfurt)

Gemäß der in Abb. 7 dargestellten Altlastensituation - Teil "Bauabschnitt 6" erfolgte nach dem erfolgten Rückbau des Geb. A/f im Jahr 1999 im Bereich der Trafograben eine Beweissicherung auf die Parameter MKW und PCB. Es konnte der Nachweis erbracht werden, dass keine schädliche Bodenbeeinflussung stattgefunden hat. Die zum Betrieb der Galvanik errichtete Neutralisationsanlage wurde auf der Grundlage der geltenden Sanierungsanordnung und des bestätigten Sanierungsplanes der IHU GmbH 1997 zurückgebaut und dabei alle bekannten Bodenkontaminationen saniert. Gemäß Altlastenkataster vom 10.12.2007 wurden bei der Beweissicherung der Sanierungsmaßnahmen "Boden"

die Sanierungszielwerte unterschritten. Diese Objekte befinden sich nördlich angrenzend an den Geltungsbereich. Künftige Erdbau-/Tiefbaumaßnahmen sind durch einen Fachgutachter begleiten zu lassen (bodenschutz- und abfallrechtliche Bauüberwachung, mit erforderlicher Fachkenntnis beim Umgang mit kontaminierten Materialien). Anfallende Aushubmaterialien sind entsprechend der TR LAGA zu deklarieren und ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen (Verwertung bzw. Beseitigung).

Geologie / Boden

Das Thüringer Becken ist ein ausgedehntes, flachwelliges Becken mit eingestreuten flachgerundeten Hügelpartien und weiten Muldentälern. Als morphologischer Formentyp ist ein weitgespanntes, flachwelliges Becken gegeben. Das Plangebiet selbst befindet sich im Talbereich der Gera. Für den Siedlungsbereich Erfurt sind quartäre und holozäne Ablagerungen der heutigen Talböden (Auelehm, Sand/Kies, z.T. organische Sedimente) charakteristisch. Naturräumlich ist das Planungsgebiet der Großlandschaft Thüringer Becken und Randplat-

ten und der Landschaft Thüringer Becken zugeordnet. Die Stadt Erfurt liegt im Naturraum der Ackerhügelländer. Das Bebauungsplangebiet ist im Siedlungsbereich gelegen und hat keine Bedeutung für die Landwirtschaft. Die Umgebung des Bebauungsplangebiets ist durch die innerstädtische Lage urban geprägt. Das Plangebiet selbst ist derzeit durch brachliegende teilversiegelte und unversiegelte Flächen gekennzeichnet. Aufgrund der stark anthropogenen Überformung werden keine hochertragsfähigen Böden von der Baumaßnahme betroffen.

Oberflächenwasser

Südöstlich des Geltungsbereiches verläuft das den Stadtteil Brühl bestimmende Fließgewässer Bergstrom, ein Nebenarm des Stadtflusses Gera. Im Plangebiet selbst sind keine Fließgewässer bzw. stehende Gewässer vorhanden. Das Baugebiet befindet sich jedoch in unmittelbarer Nähe zu potentiell überfluteten Bereichen. Im Einlaufbereich der Verrohrung des Gewässers Eselsgraben am Gothaer Platz kommt es bereits ab einem HQ20 zu Ausuferungen und infolgedessen zu weiträumigen Überschwemmungen des Gothaer Platzes und nachfolgend der Innenstadt. In der nachfolgenden Abbildung sind die potentiell überfluteten Bereiche bei einem HQ100 dargestellt.



Abb. 8: Potentielle Überflutungsbereiche bei einem HQ100 im Eselsgraben (Quelle: SVEGIS, Stadt Erfurt)

Grundwasser/Hydrologie

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

Klimaökologie

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

Das Erfurter Stadtgebiet liegt in einer nach Norden offenen Mulde im Leebereich des Thüringer Waldes. Eine erhöhte Anfälligkeit gegenüber lufthygienisch und klimatisch bedenklichen Verhältnissen besteht auf Grund der Muldenlage. Bedeutende Luftleitbahnen dürfen nicht oder nur unter Auflagen bebaut werden. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans BRV731 selbst liegt in keiner regional und lokal bedeutsamen Luftleitbahn und in keiner Klimaschutzzone. Am Gothaer Platz endet allerdings das aus Südwest kommende lokale Kaltluft- und Belüftungssystem, Weiterhin wird das Gesamtgebiet Erfurt - Brühl von der regional und lokal bedeutsamen Sammel- und Ventilationsbahn „Regionalwind Geratal“ umströmt.

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

Da am Gothaer Platz das aus Süd-West kommende Kaltluft- und Belüftungssystem endet, wurde im Zuge der städtebaulichen Planung des Bebauungsplanes BRV493 "Brühl-Süd" ein Klimagutachten erarbeitet (Anlage 5). Im Ergebnis erfolgten zur Verbesserung der lokalen Klimaverhältnisse eine Aufweitung des Straßenraumes der damals in Planung befindlichen Warsbergstraße und eine Anpassung der Baukörperstellung. Hiervon war auch das jetzige Plangebiet betroffen. Die im Klimagutachten dokumentierten Strömungsrechnungen zeigen auf, dass nach Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV731 für die autochthone Wetterlage eine weiterhin gute Belüftung für die Bereiche Gothaer Platz, Straße des Friedens, Benaryplatz, Brühler Straße und Bonemilchstraße gewährleistet bleibt. Aufgrund der hohen Baudichte und der verhältnismäßig geringen Abstände zwischen den geplanten Gebäuden können sich jedoch im Betrachtungsraum keine (neuen) Luftleitbahnen ausbilden.

Hinsichtlich des Windkomforts, das heißt der Gestaltung von Außenaufenthaltsbereichen, können im Nahbereich des geplanten Vorhabens Warte- und Sitzbereiche geschaffen werden. Lediglich im südöstlichen Bereich ist nur ein kurzer Aufenthalt möglich.

Lufthygiene

Das Plangebiet ist auf Grund seiner innerstädtischen Lage vorbelastet durch die Verkehrsemissionen der umliegenden Straßen, hier insbesondere durch den Verkehrsknoten des Gothaer Platzes. Um den Erfordernissen ggf. vorhandener Luftschadstoffbelastungen eine entsprechende Würdigung zu erteilen, wurde den Belangen der Lufthygiene ein hoher Rang eingeräumt und im Zuge des Bebauungsplanverfahrens BRV493 "Brühl-Süd" 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 6 und Punkt 2.8 der Begründung*

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt, wodurch die Verwendung fester und flüssiger Brennstoffe, einschließlich des Betriebs offener Kamine, ausgeschlossen ist und Anschluss- und Benutzungszwang besteht.

Flora

Die Vegetationsverhältnisse im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind ausschließlich anthropogen geprägt; besonders geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG sind nicht vorhanden; streng geschützte Pflanzenarten wurden nicht nachgewiesen.

Im gesamten Plangebiet sind vom Menschen stark beeinflusste urbane Biotope zu verzeichnen, durchmischt mit teil- und unversiegelten Flächen. Der größte Teil der Fläche wurde zuletzt als Kfz-Abstellfläche bzw. Lagerplatz für angrenzende Baustellen genutzt, so dass kaum Chancen zur Bildung einer Ruderalvegetation bestanden bzw. bestehen.

Zusammenfassend ist das Plangebiet in Bezug auf die „Heutige Potenzielle Natürliche Vegetation“ (HPNV) als überwiegend naturfern einzuschätzen. Unter Schutz stehende Pflanzenarten sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Die Realisierung des Bauvorhabens hat eine Reduzierung, Beseitigung und Veränderung der vorhandenen Vegetation zur Folge. Zur Entwicklung einer geordneten städtebaulichen Struktur ist der Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Bäume und Gehölze nicht möglich.

Fauna

Für den Artenschutz ist im Geltungsbereich des BRV731 der Gehölzbestand von Bedeutung, die anderen Flächen sind ausschließlich anthropogen geprägt und schränken das Vorkommen einer Reihe von Tierarten sowie eine Artenvielfalt ein. Das angrenzende Fließgewässer Bergstrom mit seinen Ufergehölzen ist für die Fauna von besonderer Bedeutung. Der vorhandene Gehölzbestand eignet sich potentiell als Habitat für Vögel und als Leitlinie für Fledermäuse.

Um Verbotstatbestände des §44 BNatSchG auszuschließen, wurde daher bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens BRV 493 "Brühl-Süd" eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen, welche entsprechend der Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde die Erfassung von Zauneidechsen umfasste (Anlage 10). Es konnte kein Vorkommen dokumentiert werden, so dass keine vertiefenden Artenschutzgutachten durchzuführen waren.

Für alle weiteren europäisch geschützten Arten kann eine Betroffenheit wie folgt ausgeschlossen werden:

- Geschützte Säugetierarten, *Cricetus cricetus* (Feldhamster) und *Muscardinus avellanarius* (Haselmaus), können auf Grund der Standortbedingungen ohne artenadäquate Nahrungshabitate ausgeschlossen werden.
- Die für das Gebiet Erfurt bedeutsamen geschützten Lurche, Kriechtiere und Libellen können ebenfalls entsprechend der Lebensraumbedingungen im Geltungsbereich ausgeschlossen werden, jedoch am angrenzenden Bergstrom vorzufinden sein.

Naturschutzfachlich bedeutende Vogelarten, d.h. Arten der Roten Listen Thüringens und Deutschlands, nach BNatSchG streng geschützte Arten sowie Arten nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie, sind im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Jedoch ist entlang des angrenzenden Bergstroms das Vorkommen des Eisvogels möglich. Typische Vogelarten der Stadt sind als Nahrungsgäste zu erwarten.

Im Bereich der strukturreichen Ruderalgehölze ist im geringen Maße stehendes und liegendes Totholz zu verzeichnen. Im Gehölzbestand sind entsprechend der Begehungen (August 2016 / November 2021) keine Vogelnester und keine Bruthöhlen vorgefunden worden.

Orts- und Landschaftsbild und Erholung

Für das Orts- und Landschaftsbild ist das Plangebiet von Bedeutung. Es befindet sich in zentraler städtischer Lage am Rande der Altstadt mit Sichtbezug zur Zitadelle Petersberg sowie zum Dom mit der Severikirche und markiert gleichzeitig einen wichtigen Stadteingang.

Für die Erholungsnutzung spielt das Plangebiet aktuell keine Rolle, es ist vielmehr Bestandteil einer Stadtlandschaft, die in ihrer Gesamtheit Erholungsfunktionen für Anwohner und Besucher zu erfüllen hat.

1.6 Allgemeine Planungsziele

Grundlage für die geplante Entwicklung stellt der städtebauliche Rahmenplan "Brühl-Süd" dar, mit der Zielsetzung, im Sinne der kompakten Stadt ein der innerstädtischen Lage angemessenes, hochwertiges gemischt genutztes Stadtquartier zu etablieren. Die mit dieser Planung angestrebten Wohnnutzungen wurden mit den Bebauungsplänen BRV493 "Brühl-Süd, Teil A" und BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße" planungsrechtlich gesichert und bereits umgesetzt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV731 "Ensemble am Gothaer Platz" soll nun für den letzten Teilbereich des Rahmenplangebiets die städtebauliche Revitalisierung der ehemaligen Gewerbebrache Brühl-Süd abgeschlossen werden.

Ziel der Planung ist es, zur Belebung des Quartiers und aufgrund der erheblichen Nachfrage nach neuen innerstädtischen, gut erschlossenen Hotelstandorten, am Standort des BRV731 ein Hotel, ein Einkaufsmarkt mit Nahversorgungsfunktion sowie ergänzenden Büronutzungen zu schaffen.

Gleichzeitig soll mit der geplanten Bebauung der Gothaer Platz städtebaulich und stadtstrukturell ein repräsentativer Stadteingang von Westen her definiert werden und so die fehlende strukturelle Verbindung zwischen der Altstadt und den westlichen Stadtteilen wieder hergestellt werden.

Daher werden folgende Planungsziele mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV731 angestrebt:

- Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hotelkomplexes mit ergänzenden Dienstleistungsangeboten,
- Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes zur Stärkung der Nahversorgung im Quartier,
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Festsetzung einer neuen Bauflucht zur Raumbildung entlang der vorhandenen, neuen Erschließungsstraße,
- Sicherung der notwendigen Flächen für den ruhenden Verkehr, für Fahrradstellplätze und Stellplätze für E-Mobilität,
- architektonische Gestaltungsvorgaben für das Gebäudeensemble,
- Berücksichtigung der Prinzipien des ökologischen, energieeffizienten und klimagerechten Bauens,
- Sicherung ausreichender begrünter, qualitätvoller Freiflächen.

Das Freiraumkonzept des städtebaulichen Rahmenplans sieht für den südlichen Bereich als Abschluss zum Verkehrsknotenpunkt Gothaer Platz hin einen neuen öffentlichen Platz vor. Diesem Platz kommt eine besondere Bedeutung zu. Er markiert den Eingang in das Stadtquartier "Brühl-Süd" und stellt gleichzeitig das Bindeglied zwischen dem Verkehrsraum des Gothaer Platzes und dem künftigen Wohnquartier dar. Die Zielstellung für diesen Bereich ist die Gestaltung eines öffentlichen Raumes als repräsentativer Stadteingang mit Wiederherstellung der fehlenden strukturellen Verbindung zwischen der Altstadt und den südwestlichen Stadtteilen. Weiterhin soll für Fußgänger eine direkte, prägnante Verbindung von der ega zur Altstadt geschaffen werden, die damit an das bereits vorhandene Wegenetz anknüpft.

1.7 Planungsalternativen / Planungswettbewerb

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt das vom Stadtrat beschlossene grundsätzliche Ziel der städtebaulichen Neuordnung der derzeitigen Brachfläche um und ermöglicht die Nachnutzung eines innerstädtisch gelegenen, verkehrlich und technisch infrastrukturell erschlossenen Standortes.

Die Planung vermeidet damit die mögliche Alternative einer 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 Revitalisierung einer Brachfläche mit nur geringer räumlicher Qualität wird dem Vorrang der Innenentwicklung entsprochen.

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 BRV731 "Ensemble am Gothaer Platz" dar. Der Stadtrat bestätigte dies mit Stadtratsbeschluss vom 05.05.2021 (Beschluss-Nr. 2339/20).

1.8 Vorhaben- und Erschließungsplan / Beschreibung des 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 Bebauungsplan BRV731 "Ensemble am Gothaer Platz". Er ist als gesondertes Plandokument beigelegt und Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans BRV731 "Ensemble am Gothaer Platz". 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 Gebäudekomplex ist multifunktional strukturiert und nimmt Flächen für eine Hotelnutzung, Büros und Einzelhandel auf. Das Hotel ist mit 199 Zimmern konzipiert und befindet sich im 1. bis 4. Obergeschoss des 5-geschossigen Gebäudeteils (Baufelds BF2). Der Zugang erfolgt von Westen über das 9-geschossige Gebäude (Baufeld BF1). Der der Nahversorgung dienende Lebensmittelmarkt ist im Erdgeschoss dieser beiden Baufelder angesiedelt. Als ergänzende Nutzung soll dort auch ein Bäcker oder ein Fleischer integriert werden. Die Zugänge befinden sich nördlich, im Bereich der Grundstückszufahrt. Im 9-geschossigen Gebäude (Baufeld BF1) und im nördlichen viergeschossigen Gebäude (Baufeld BF3) sind Büronutzungen vorgesehen.

Die für das Vorhaben erforderlichen PKW-Stellplätze werden innerhalb der Gebäudekubatur im Erdgeschoss des nördlichen Gebäudeteils (Baufeld BF4) sowie in einer dem gesamten Komplex untergelagerten, eingeschossigen Tiefgarage untergebracht. Die im Erdgeschoss befindlichen Stellplätze sind dabei primär dem Lebensmittelmarkt zugeordnet.

1.8.3 Städtebauliches Konzept

Der geplante Gebäudekomplex besetzt als abschließender Baustein des Stadtentwicklungsgebietes „Brühl“ die letzte große Fehlstelle am Gothaer Platz– dieser erhält dadurch wieder eine räumliche Fassung. Der Hochpunkt des Gebäudekomplexes markiert hierbei den neuen Innenstadteingang und belebt eine wichtige stadträumliche Verbindung der südwestlichen Stadtteile mit der Altstadt.

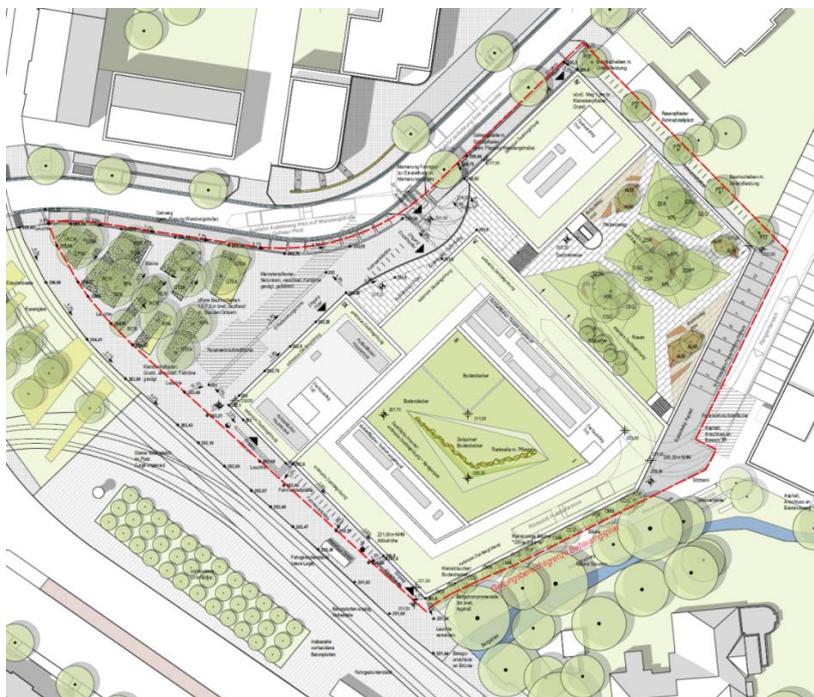


Abb. 9: Vorhaben- und Erschließungsplan, Vorentwurf Freianlagen, (Quelle: Rehwaldt Landschaftsarchitekten)

Städtebaulich bildet der neue Baustein eine definierte Kante zum Gothaer Platz. Diese wird durch den Hochpunkt an der Schnittfläche zwischen Platz und der neu geschaffenen Warsbergstraße unterstrichen.

Bezüglich der Auswirkungen dieser Höhendominante auf die Erfurter Altstadt, insbesondere auf Dom und Severikirche sowie den Petersberg und die Cyriaksburg, wurde in Abstimmung mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege (TLDA) eine Höhe von maximal 239,0 m ü NHN (Gebäudehöhe 37 m) als verträglich hinsichtlich der äußeren Raumwirkung auf die genannten Kulturgüter erachtet. Die Blickbeziehungen

im Stadteingang, also aus der Gothaer Straße zum Ensemble von Dom und Severikirche und auch die Raumbezüge zwischen Petersberg und Cyriaksburg bleiben mit der Gebäudehöhe sowie der Stellung und Konfektionierung des Hochhauses erhalten.

Entlang der Warsbergstraße stuft sich der Gebäudekomplex von neun auf die umgebende Gebäudehöhe von vier bzw. fünf Geschossen herab. Die östliche Gebäudekante der städtebaulichen Figur dreht sich in Richtung des Bergstroms aus dem rechtwinkligen Baufeld. Durch die entstehende Aufweitung des Sockelgeschosses können die Nutzungen großzügig und funktional arrangiert sowie die Anlieferungszone integriert werden. Das gesamte Ensemble steht auf dieser durchlaufenden Sockelzone, die die verschiedenen Gebäudeteile zusammenzieht und alle dienenden Funktionen aufnimmt.

1.8.4 Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Warsbergstraße entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebietes über die etwa mittig liegende Ein- und Ausfahrt. Sämtlicher auf die geplanten baulichen Nutzungsarten bezogener motorisierter Verkehr wird ausschließlich über diese Ein- und Ausfahrt abgewickelt, d.h. ebenso die Anlieferung für den Einzelhandel und das Hotel. Dabei durchqueren die Lieferfahrzeuge zu bzw. von der auf der Ostseite liegenden Andienungs-/Ladezone den Gebäudekomplex. In der im Gebäudekomplex verlaufenden Durchfahrtsgasse werden versenkbare Poller angeordnet zur Verhinderung unberechtigter Durchfahrten.

Die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze für Pkw und teilweise die für Fahrräder werden in der eingeschossigen Tiefgarage im 1. Untergeschoss und in der erdgeschossigen Einstellhalle realisiert. Die Einstellhalle dient dabei vorrangig dem Kundenverkehr des Einzelhandelsbetriebes. Dessen Kunden-Stellplätze werden somit leicht zugänglich und mit Sichtbezug zum an der Zufahrt Warsbergstraße befindlichen Haupteingang des Einzelhandelsbetriebes angeordnet. Benutzer der Tiefgarage fahren zunächst von der Warsbergstraße über die Zufahrtsgasse durchs Gebäude, um an deren Ende links in die Zufahrt zum Untergeschoss zu fahren. Es werden PKW-Elektro-Ladeplätze an geeigneter Stelle geschaffen. Weitere Fahrradstellplätze entstehen im unmittelbaren Gebäudeumfeld in den Außenanlagen. Die Fahrradstellplätze für den Einzelhandel werden zum Teil in ausreichender Breite für das Abstellen von Lastenfahrrädern konfektioniert.

1.8.5 Durchführungsvertrag

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Realisierung des o.g. Vorhabens. 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

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 Festsetzung 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 stellt², kollidieren häufig mit der erforderlichen Flexibilität aus Sicht der Vorhabenträger, um im Zuge der Projektrealisierung auf geänderte Nutzungsanforderungen eingehen zu können. Deshalb hat der Gesetzgeber in § 12 Abs. 3a BauGB die Möglichkeit geschaffen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf allgemeine Festsetzungen zu beschränken und durch einen entsprechenden Festsetzungsverweis auf den Durchführungsvertrag konkretisierende Zulässigkeitstatbestände in den Durchführungsvertrag auszulagern. Der Durchführungsvertrag wird dadurch für die bauaufsichtliche Prüfung vorhabenrelevant. 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.³ 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 werden deshalb in die Abwägung eingestellt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabens „Ensemble am Gothaer Platz“ ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV 731.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 1.1 – Sondergebiet SO, Nutzungszweck: "Hotel / Einzelhandel / Büro"

Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend wird zur Umsetzung des städtebaulichen Nutzungs- und Raumkonzeptes ein sonstiges Sondergebiet (SO) im Sinne von § 11 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB festgesetzt. Damit wird sowohl der Lage des Sondergebietes innerhalb der angrenzenden Wohngebiete und Verwaltungsnutzungen als auch dem geplanten Nutzungszweck entsprochen. Mit der Festsetzung soll an diesem Standort ein Hotel, ein Lebensmittelmarkt zur Verbesserung der Gebietsversorgung in der Brühlervorstadt und ergänzende Büronutzungen gesichert werden.

² BVerwG Urteil vom 18.09.2003 – 4CN3.02

³ BauGBÄndG2007 Mustererlass, Nr. 2.3.3.

Die Einzelhandelsnutzung soll durch einen Bäcker oder einen Fleischer ergänzt werden. Die Gesamtverkaufsfläche der Einzelhandelsvorhaben wird auf maximal 1.375 m² begrenzt, davon entfallen maximal 75 m² Verkaufsfläche auf den Bäcker/Fleischer. Mit der geplanten Verkaufsfläche überschreitet der Einzelhandelsbetrieb die Schwelle zur Großflächigkeit.

Die städtebauliche Verträglichkeit des großflächigen Einzelhandelsbetriebs wurde im Rahmen einer Wirkungsanalyse untersucht. Im Ergebnis wird aufgezeigt, dass ein Lebensmittelmarkt, der der Nahversorgung dient und eine Verkaufsfläche von 1.500 m² nicht überschreitet, den Zielvorstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entspricht. Der Standort befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage mit einem hervorragenden ÖPNV-Anschluss. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten.

Gemäß der Wirkungsanalyse wird bei dem Betriebstyp davon ausgegangen, dass ca. 85 % der Gesamtverkaufsfläche auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel entfallen und die verbleibenden 15% den Randsortimenten (Non-Food-Artikel, z.B. Gesundheits- und Körperpflege) zuzuordnen sind. Die mögliche Kaufkraftabschöpfung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt im Stadtteil rund 17 % und im Nahbereich (600 m-Isodistanz) rund 23 %. Dies liegt deutlich unterhalb der maximalen Abschöpfung von 35% gemäß Einzelhandelskonzept. Somit wird ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von bis zu 1.500 m² und einem geschätzten zu erwartenden Umsatzvolumen eine Nahversorgungsfunktion übernehmen.

> vgl. hierzu Punkt 1.4.1 und 1.4.2 der Begründung sowie Anlage 9 - Wirkungsanalyse

Die Schaffung von Büroflächen am Vorhabenstandort dient der Deckung des innerstädtischen Bedarfs und ermöglicht die Ausbildung attraktiver, städtebaulich wie verkehrlich sehr günstig gelegener Arbeitsstätten.

Zur Sicherung des städtebaulichen Konzeptes ist das Vorhaben nutzungsbezogen gegliedert und den entsprechenden Baufeldern und Geschossen zugeordnet.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:

- der Baulinien und Baugrenzen als maximal überbaubare Grundstücksfläche,
- der zulässigen Grundfläche (GR)
- der Höhe der baulichen Anlagen als zwingendes Maß für die Oberkanten der Gebäude und Gebäudeteile.

Auf die Festsetzung einer Grundflächen- und Geschoßflächenzahl wird verzichtet, da aufgrund der baukörperähnlichen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und der zwingend festgesetzten Höhen baulicher Anlagen die planerisch angestrebte Baustruktur hinreichend bestimmt definiert ist.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen 2.1 und 2.2 – Größe der Grundfläche

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

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

tungsmöglichkeiten.⁵ Diese Festsetzung setzt eine baukörperähnliche Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen voraus. Derartig enge Festsetzungen sind erforderlich, um das Vorhaben entsprechend des städtebaulichen Konzeptes mit seinen unterschiedlichen Überbauungsgraden und Gebäudeeigenschaften umzusetzen.

Durch das Vorhaben werden die Orientierungswerte für Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 17 BauNVO überschritten:

Baugebiet SO	Fläche Baufelder	Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)	
		lt. BauNVO	lt. Planung
5.350 m ²	4.963 m ²	0,8 / 2,4	0,93 / 3,27

Für die Überschreitung der Orientierungswerte für die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO liegen städtebauliche Gründe vor. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dabei nicht beeinträchtigt und nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt vermieden.

1. Städtebauliche Gründe:

- Die Festsetzungen sind erforderlich, um planungsrechtlich die städtebaulichen Baustrukturen nach den planerischen Ideen des hochbaulichen Realisierungswettbewerbs zu sichern. Mit dem Gebäudeensemble soll dabei gemäß den allgemeinen Planungszielen eine städtebaulich prägende Baustruktur mit einer Bauflucht zur Raumbildung sowie ein stadträumlicher Akzent durch den 9-geschossigen Hochpunkt direkt am Gothaer Platz geschaffen werden.
- Die Nutzung der ehemaligen gewerblich genutzten Brache dient im Sinne der "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" dem schonenden Umgang mit Grund und Boden.
- Mit der Planung erfolgen die Reparatur eines untergenutzten innerstädtischen Bereiches und damit die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes.

2. Die Beeinträchtigungen der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch folgende Umstände / Maßnahmen vermieden bzw. ausgeglichen:

- In Verbindung mit der angestrebten Dichte werden Festsetzungen für Begrünungsmaßnahmen auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen vorgesehen. Durch eine ausreichende Erdüberdeckung und Bepflanzung wird gesichert, dass sich zum einen die Flächen nicht aufheizen können und zum anderen das Regenwasser an Ort und Stelle versickern bzw. gespeichert werden kann.
- Die sich in der Nähe befindlichen öffentlichen Quartiersplätze und der Petersberg bieten nutzbare Freiräume.

3. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung können durch folgende Umstände / Maßnahmen vermieden werden:

- Eine hohe bauliche Verdichtung im Innenbereich ist allgemein ein wirksamer Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden, da somit eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden und kompensiert wird.

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

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt vielfältige Begrünungsmaßnahmen (Pflanzmaßnahmen, Dachbegrünung) fest, die eine klimaökologische Ausgleichsfunktion haben und der natürlichen Bodenfunktion sowie der Aufenthaltsqualität in den Freibereichen dienen.
- Durch die Integration der benötigten Kfz-Stellplätze, der Andienungszone und der erschließenden Verkehrsflächen in die überbaubare Grundstücksfläche wird die Emissionssituation im Umfeld des Vorhabens verbessert und die Flächeninanspruchnahme zu Gunsten hochwertiger Freiräume minimiert.

Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 ist in Anbetracht der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit i. V. m. der Bau- und Nutzungsdichte zur störungsfreien Unterbringung der KFZ- und Fahrradstellplätze erforderlich. Die Inanspruchnahme dieser Flächen wird durch Baumpflanzungen in bodenschlüssigem Grün und Ausführung der Fahrradstellplätze in versickerungsfähigen Belägen kompensiert.

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzung 2.3 bis 2.9 – Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen dienen der Umsetzung des Raumkonzeptes, welches an die bestehenden Gebäudehöhen anknüpft und eine differenzierte Höhengestaltung der Gebäude mit einer städtebaulichen Höhendominante am Gothaer Platz vorsieht. Zur Umsetzung des Raumkonzeptes ist eine derart weitgehende Bindung erforderlich. Mit den getroffenen Festsetzungen soll der Verträglichkeit des Vorhabens im städtebaulichen Kontext Rechnung getragen werden. Gleichzeitig werden durch die Begrenzung der Gebäudehöhen und insbesondere der städtebaulichen Dominante die der Blickbeziehungen und Sichtachsen zwischen dem Stadteingang Gothaer Straße und Dom/Severi sowie dem Petersberg und der Cyriaksburg gewahrt. Die Höhenfestsetzungen erfolgen auf Basis NHN (Normalhöhennull), dem aktuellen Höhenbezugssystem in Deutschland.

Mit den zeichnerischen Festsetzungen und der textlichen Festsetzung 2.4 wird die Einordnung der erforderlichen Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung auf zwei Flächen konzentriert. Beeinträchtigungen des öffentlichen Raumes durch technische bedingte Aufbauten werden so vermieden.

Mit den textlichen Festsetzungen 2.5 und 2.6 zur Überschreitungsmöglichkeit der Höhe baulicher Anlagen wird die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen bzw. Bauteilen der untergeordneten technischen Gebäudeausrüstung auf den jeweiligen Dachflächen der Gebäudeteile ermöglicht. Um Störwirkungen auf das Straßenbild zu vermeiden, sind die Aufbauten von den Gebäudeaußenkanten zurückgesetzt einzuordnen.

Mit den zeichnerischen Festsetzungen und der textlichen Festsetzung 2.7 werden die Errichtung einer Fluchttreppe für den Gebäudeteil des Baufelds BF3 sowie die Einordnung erforderlicher Absturzsicherungen für das Baufeld BF4 ermöglicht. Durch bauliche Ausbildung und Anordnung der Fluchttreppe unmittelbar anschließend an die Südostfassade bzw. die südöstliche Baugrenze des Baufelds BF3 ist die bauliche Einheit von Treppenkonstruktion und Baukörper zur Sicherung des Ortsbildes gewährleistet.

Mit der textlichen Festsetzung 2.8 wird die Errichtung eines Rankgerüsts auf der Dachfläche des Baufeldes BF5 ermöglicht. Durch die festgesetzte Mindestlänge des Rankgerüsts von 12,0 m wird eine optimale Begrünung des Innenhofs sichergestellt.

Mit der zeichnerischen Festsetzung und textlichen Festsetzung 2.9 wird die Errichtung einer Absturzsicherung entlang der nordwestlichen Baugrenze ermöglicht. Diese dient der Raumbildung sowie Gliederung des Gebäudekomplexes und ist zur Errichtung einer Terrasse auf dem Dach des Baufelds BF6 erforderlich.

Textliche Festsetzung 2.10 - Lüftungseinrichtungen

Mit der textlichen Festsetzung 2.10 sind oberirdische Lüftungsbauwerke der Tiefgarage geländeniveaugleich auszuführen, um deren räumliche Wirkung und die gestalterische Beeinträchtigung der angrenzenden Freiräume gering zu halten und so Störwirkungen auf das Straßenbild zu vermeiden.

Textliche Festsetzung 2.11 – Unterschreitung Höhe Gebäude / Gebäudeteile

Mit der Festsetzung wird eine Unterschreitung der zwingend festgesetzten Oberkanten der Gebäude bzw. Gebäudeteile ermöglicht (max. 0,3 m), um ggf. notwendigen Anpassungen im Rahmen der Ausführungsplanung der Gebäude einen angemessenen Spielraum einzuräumen.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzung 3.1 - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien auf der Planzeichnung festgesetzt. Die Festsetzungen in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 3.1 ermöglichen die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes.

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 in Verbindung mit der zwingend festgesetzten Höhe der Gebäude / Gebäudeteile sowie den festgesetzten Ansichten sichert dabei eine geschlossene Bebauung zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen als Ergänzung der vorhandenen Quartiersstruktur.

Die Festsetzung einer Baugrenze an der straßenzugewandten Gebäudeseite des Baufeld BF6 erfolgt um dort die individuelle Ausbildung des Baukörperabschlusses einschließlich einer Überdachung des Hauptzugangs- und -Einfahrtsbereichs von der Warsbergstraße zu ermöglichen.

Mit der textlichen Festsetzung 3.1 wird für das Sondergebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise müssen Gebäude dort, wo eine Baulinie mit einer Grundstücksgrenze zusammen fällt ohne Grenzabstand zu dieser errichtet werden.

Einige Gebäudeteile sind durch die zeichnerisch festgesetzten Baulinien i. V. m. der Festsetzung der Gebäudehöhe bzw. den in Teil A 2 – Ansichten getroffenen vorhabenkonkreten Festsetzungen nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB zwingend festgesetzt. Dadurch kommt es teilweise zu geringeren Abstandsflächentiefen als nach Thüringer Bauordnung gefordert. Den getroffe-

nen Festsetzungen kommen damit Rechtswirkungen entsprechend geringeren Abstandsflächen im Sinne von § 6 Abs. 5 Satz 4 ThürBO zu.

Betroffen sind hiervon der Fassadenabschnitt des Baufelds BF3 zur nördlichen Grundstücksgrenze, die nordöstliche Fassade des Baufelds BF4 und die östliche bzw. südöstliche Fassade des Baufelds BF2. Die Unterschreitung der Abstandsflächen ist zur Umsetzung des städtebaulichen Vorhabenkonzepts erforderlich. Ein Abrücken von der jeweiligen Grundstücksgrenze würde die Grundflächen des Lebensmittelmarktes (und damit die Verkaufsfläche) und des Hotels reduzieren, wodurch die jeweiligen Flächenanforderungen der beiden Nutzungen und damit auch die Wirtschaftlichkeit nicht mehr gewährleistet wären. Die Geltungsvoraussetzungen der geringeren Tiefen der Abstandsflächen sind wie folgt gegeben:

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 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.

Bereits mit Aufstellung des Bebauungsplanes BRV 493 „Brühl-Süd“ wurde für dessen gesamtes damaliges Plangebiet, also auch den heutigen Geltungsbereich BRV 731, ein Klimagutachten u.a. mit Untersuchung der Besonnungssituation erstellt. Darauf aufbauend wurde, mit der konkretisierenden Planung im Zuge der Bebauungsplanaufstellung BRV731, das Verschattungsgutachten im Juli 2021 aktualisiert und die Auswirkungen der Planung auf die Besonnungsverhältnisse der angrenzenden Bebauung untersucht.

› vgl. Anlage 5 (Stellungnahme zum Lokalklima) und Anlage 7 (Verschattungsstudie)

Für die Verschattungsverhältnisse im Umfeld wurde prognostiziert, dass für die Ostfassaden der angrenzenden Gebäude Warsbergstraße 10, 12 und 14 die DIN-Kriterien ab dem 3. OG sowie der Warsbergstraße 16 ab dem 4. OG erfüllt sind. Dies stellt gegenüber der Planung BRV493 eine leichte Verschlechterung dar. Dafür wird die Belichtungssituation der Südfassade des Gebäudes Warsbergstraße 9 aufgrund des Abrückens der geplanten Bebauung des BRV731 gegenüber der ursprünglichen Planung (BRV493) verbessert. Für die nordöstlich angrenzenden achtgeschossigen Verwaltungsgebäude ist an der Westfassade aufgrund der Ausrichtung in Richtung Nordwesten auch ohne die Planung im Bereich BRV731 keine ausreichende Belichtung nach DIN 5034 (2011) möglich.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass mit Umsetzung der Planung nicht in jeder Etage der angrenzenden Bebauung die DIN-Kriterien der DIN 5034 (2011) zur ausreichenden Besonnung erfüllt werden können. In Teilen der Wohnungen wird je nach Lage entweder das Winterkriterium der DIN „1 h am 17.01.“ oder das DIN-Kriterium „4 h am 21.03.“ nicht erfüllt. An

den meisten Untersuchungspunkten sinkt aber die mögliche Besonnungsdauer nicht vollständig auf Null ab.

Grundsätzlich hat die Gemeinde die Auswirkungen der Planung auf die Verschattungssituation mit dem städtebaulichen Interesse an der Realisierung der geplanten Bebauung abzuwägen. Sie darf sich in der Abwägung jedoch nicht (ohne weiteres) damit zufrieden geben, nur das sicherzustellen, was dem Nachbarn nach Bauordnungs- sowie Nachbarrecht ohnedies zustünde. Es sind deshalb im Rahmen der Abwägung grundsätzlich Belange ins Feld zu führen, die eine nachteilige Veränderung der bestehenden Besonnungssituation in der Nachbarschaft aufwiegen. Vorliegend handelt es sich dabei um folgende Belange:

– Belange der Baukultur

Aufbauend auf dem städtebaulichen Rahmenplan, welcher als Siegerentwurf aus einem Gutachterverfahren hervorging, wurde hinsichtlich der architektonischen Ausgestaltung der Bebauung ein hochbaulicher Realisierungswettbewerbs gemäß den Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 durchgeführt. Entsprechend der Empfehlung des Preisgerichts soll das Planungskonzept des ersten Preisträgers umgesetzt werden und somit die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV731 "Ensemble am Gothaer Platz" darstellen.

– Anforderungen an flächensparendes Bauen / Vorrang der Innenentwicklung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan BRV731 setzt das grundsätzliche Ziel der städtebaulichen Neuordnung einer Brachfläche um und ermöglicht die Nachnutzung eines verkehrlich und technisch infrastrukturell hervorragend erschlossenen Standortes am Rande der Kernstadt. Die Planung vermeidet damit die Flächeninanspruchnahme in anthropogen noch nicht überformten Bereichen mit ihren negativen Folgen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung).

– Vermeidung von Emissionen/ Sparen von Ressourcen

Das Plangebiet ist mit seiner Lage an der Warsbergstraße verkehrlich sowie technisch infrastrukturell sehr gut erschlossen. Über das vorhandene ÖPNV-Netz ist der Standort durch die unmittelbare Nähe der Stadtbahnlinien und 4 hervorragend angebunden. Dadurch können sowohl Emissionen als auch Ressourcen gespart werden.

Die nachgewiesene Belichtungssituation stellt eine oft in innerstädtischen Bereichen vorkommende Situation dar. Insbesondere in innerstädtischen Lagen oder im Zuge flächensparenden Bauens ist eine Einhaltung der DIN- Kriterien häufig in Teilen nicht gegeben oder gar strukturunüblich. In Anbetracht der öffentlichen Interessen an der Integration eines Lebensmittelmarktes zur Versorgung der Bevölkerung, der Stärkung des Tourismus durch Etablierung eines Hotels, der Reparatur des Stadtgrundrisses, sowie im Zuge flächensparenden Bauens wird die Belichtungssituation als mit den Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vereinbar eingeschätzt.

Belüftung

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens BRV493 wurde ein lufthygienisches Gutachten erstellt, in welchem die Auswirkungen der Planung auf die lufthygienischen Bedingungen im Plangebiet geprüft und bewertet wurden. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass insgesamt vertretbare Durchlüftungsverhältnisse herrschen. Luftleitbahnen im Bereich der Warsbergstraße können sich jedoch nicht ausbilden. Gut durchlüftete Bereiche befinden sich entlang des Gothaer Platzes und westlich des städtebaulichen Hochpunktes. Im Bereich des Bergstromes sind die Windgeschwindigkeiten überwiegend deutlich kleiner als 0.4 m/s.

Im Hinblick auf den Windkomfort treten im Plangebiet überwiegend keine Windkomfortprobleme auf. Lediglich an der Südwest- und Nordwestfassade der Baufelder BF1 und BF2 zeichnen sich Bereiche mit erhöhten Böigkeiten ab. Warte- und Sitzbereiche wären dort dennoch möglich. Einschränkungen ergeben sich grundsätzlich nur für den Kreuzungsbereich Bergstromweg / Gothaer Platz. Dort wäre lt. Gutachten nur ein kurzfristiger Aufenthalt möglich.

> vgl. Anlage 5 – Stellungnahme zum Lokalklima

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.

Zeichnerische Festsetzung Durchfahrt

Mit der zeichnerischen Festsetzung einer Durchfahrt (lichte Höhe mindestens 4,3 m) in den Baufeldern BF2 und BF6 soll eine Gebäudedurchfahrt für Anlieferfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge gesichert werden.

2.4 Festsetzung der Höhenlage

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzung 4.1 - Geländehöhe

Die Festsetzung der Höhenlage des Geländes dient der Umsetzung des Freiflächen- und Erschließungskonzeptes. Die Festsetzung der zukünftigen Höhe der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist erforderlich, um verbindliche Höhenbezugspunkte für die Einordnung der Gebäude zu definieren und das Gelände niveaugleich an die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen anzupassen. Die ausnahmsweise zulässige Abweichung berücksichtigt mögliche Anpassungsbedarfe im Zuge der Vorhabenrealisierung.

2.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen 5.1 - Hochbauliche Nebenanlagen

Die textliche Festsetzung 5.1 beschränkt die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässigen hochbaulichen Nebenanlagen auf Fahrradabstellanlagen, für die eine Fläche nordöstlich der Baufelder BF3 und BF4 und südwestlich des Baufelds BF2 festgesetzt ist. Die Festsetzung dient der geordneten Flächeninanspruchnahme und Freiraumqualität; die Störung dieser Freiräume wird berechenbar gestaltet und minimiert.

Textliche Festsetzungen 5.2 und 5.3 - Stellplätze, Park- und Tiefgaragen

Mit dem Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll eine geordnete Flächeninanspruchnahme innerhalb des Baugebietes gesichert und damit die Aufenthaltsqualität im Quartier durch Minderung der Lärmbelastung erhöht werden. Durch Konzentration des ruhenden Verkehrs in der Park- und Tiefgarage (textliche Festsetzung 5.3) soll auch die angrenzende Wohnbebauung vor unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm geschützt werden. Die Beschränkung der Parkgaragen auf das Erdgeschoss der Baufelder BF3 und BF4 ermöglicht eine direkte, ebenerdige Zuordnung der für das Einzelhandelsvorhaben erforderlichen Stellplätze.

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzung 5.4 - Ein- und Ausfahrtsbereich

Das Vorhaben ist über die Ein- und Ausfahrt an die Warsbergstraße, die auf die Rudolfstraße mündet, an den Knotenpunkt und Stadteingang Gothaer Platz / Heinrichstraße angebunden. Die Ein- und Ausfahrt in das Plangebiet ist dabei nur in dem zeichnerisch festgesetzten Bereich zulässig. Die dazu getroffenen Festsetzungen dienen der Erschließung des Grundstücks vom öffentlichen Straßenraum. Durch die Begrenzung der Grundstückszufahrt auf diesen Bereich soll eine zielgerichtete und geordnete Verteilung des An- und Abfahrtsverkehrs gesichert werden, um die Störfunktion auf das Verkehrsnetz sowie die lärmempfindlichen Nutzungen zu minimieren.

Der diesem Ein- und Ausfahrtsbereich auf der Südostseite gegenüberliegende Zufahrtsbereich dient dem Andienungsverkehr um Be- und Entladevorgänge zu ermöglichen. Beide Ein- und Ausfahrtsbereiche werden durch eine zeichnerisch festgesetzte Durchfahrt innerhalb der Baufelder BF2 und BF6 mit einer Breite von 6,50 m und einer lichten Höhe von mindestens 4,30 m verbunden.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 5.5 - Lüftungseinrichtungen

Mit der textlichen Festsetzung 5.5 soll eine natürliche Be- und Entlüftung der Tiefgarage gewährleistet werden.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 5.6 – Versickerung von Regenwasser

Die Entwässerungskonzeption sieht eine gedrosselte Einleitung des Regenwassers in den angrenzenden Bergstrom vor. Ein Teil des Oberflächenwassers soll auf dem Vorhabengrundstück belassen werden. Zur Umsetzung dessen geht die Planung davon aus, mittels Reduzierung der Abflussbeiwerte durch Gründächer und Gestaltung der Außenanlagen mit versickerungsfähigen Oberflächen diesem Prinzip zu folgen. Das verbleibende Niederschlagswasser der abflusswirksamen Flächen soll in einer unterirdischen Versickerungsanlage gefasst werden. Mit der Festsetzung wird diese gesichert.

2.6 Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zeichnerische Festsetzung: Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich

Mit der Festsetzung sollen entsprechend den allgemeinen Planungszielen eine übergeordnete öffentliche Fußwegeverbindung (ega/Altstadt) und ein öffentlicher Platz gesichert werden. Gleichzeitig wird mit der Festsetzung die fußläufige Wegführung entlang der Straßenbahnlinie gesichert.

Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV731 wird für die festgesetzte Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich die Freiflächenplanung erstellt.

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

Zeichnerische Festsetzungen und Festsetzung 6.1 – Geh- und Fahrrechte

Mit der Festsetzung eines Gehrechtes auf der Fläche „G“ zu Gunsten der Allgemeinheit wird eine direkte fußläufige Verbindung zwischen dem geplanten öffentlichen Platz und dem öst-

lich des Plangebiets liegenden Technischen Rathaus (Warsbergstraße 3) geschaffen. Mit dem festgesetzten Geh- und Fahrrecht GF zu Gunsten der Allgemeinheit wird die bestehende fußläufige Durchwegungsmöglichkeit entlang des Bergstroms zum Technischen Rathaus gewährleistet und eine Wendemöglichkeit für PKWs geschaffen. Durch die Festsetzung eines Fahrrechts zugunsten der Befahrung mit Rettungsfahrzeugen wird die Nutzung der innerhalb des Gebäudekomplexes festgesetzten Durchfahrt zwischen den beiden festgesetzten Ein- und Ausfahrbereichen bei Rettungseinsätzen auf dem Grundstück Warsbergstraße 3 legitimiert.

2.8 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigenden Stoffe

Textliche Festsetzung 7.1 - Ausschluss fester und flüssiger Brennstoffe

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

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

Erfurt ist als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen. Mit festen und flüssigen Brennstoffen betriebene Feuerungsanlagen tragen zur Belastung der Luftschadstoffe Feinstaub PM 10 und Stickstoffdioxid NO₁ 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.

Da das Plangebiet aufgrund seiner Lage (innerstädtisch, am Verkehrsknoten Gothaer Platz) bereits vorbelastet ist, wurde den Belangen der Lufthygiene ein hoher Rang eingeräumt und im Zuge des Bebauungsplanverfahrens BRV493 "Brühl-Süd" ein lufthygienisches Gutachten erstellt. Betrachtet wurde dabei die Feinstaub- und Stickstoffdioxidbelastung im Istzustand und die zu erwartende Immissionssituation mit Umsetzung der Planung.

Das Gutachten zeigt auf, dass die Stickstoffdioxidimmissionen im Bereich der Bebauung als erhöhte bis hohe Konzentration einzustufen. Eine Überschreitung des NO₂-Grenzwertes gemäß der 39. BImSchV (40 µg/m³) ist jedoch nicht zu erwarten. Die Feinstaubkonzentration im Plangebiet des BRV493 (welcher auch den Geltungsbereich des BRV731 beinhaltet) ist mit 22 µg/m³ als mittlere bis leicht erhöhte Konzentration einzustufen. Die Grenzwerte der 39. BImSchV werden eingehalten.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Gutachtens erfolgt der Ausschluss flüssiger und fester Brennstoffe insbesondere zur 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 betriebsfer-

tige Fernwärmeleitung liegt am Bebauungsplangebiet an. Laut § 5 (1) Fernwärmesatzung ist im Satzungsgebiet bei diesbezüglichen erschlossenen Grundstücken jedes Gebäude anzuschließen.

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

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen 8.1 bis 8.3 - Dachbegrünung

Die festgesetzte prozentuale Mindestbegrünung (Festsetzung 8.1, 8.2) bzw. vollflächige Begrünung (Festsetzung 8.3) der Dachflächen 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. Weiterhin dienen die Maßnahmen dem Ausgleich für die baulichen Eingriffe.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 8.4 - 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 sicher zu stellen. Die festgesetzten Anforderungen an Baumpflanzungen sind im Sinne angemessener Wachstumsbedingungen und zum langfristigen Erhalt der Bepflanzung notwendig.

Textliche Festsetzung 8.5 – PV-Anlagen

Um Dachflächen, für die eine extensive Dachbegrünung festgesetzt wurde, optimal für die Begrünung ausnutzen zu können, sind nur Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien zulässig, die die Ausbildung eines Gründachs gewährleisten (aufgeständerte Konstruktionen).

2.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

2.10.1 Schallschutz

Das Plangebiet liegt in einem emissionsseitig vorbelasteten Stadtgebiet. Vor allem die in das Gebiet wirkenden Verkehrslärmemissionen aufgrund der Nähe zum hochfrequentierten Knoten Gothaer Platz und die tangierenden Stadtbahntrassen erfordern eine entsprechende Vorüberlegung und -bewertung. Gleichzeitig wirken auch die geplanten Hotel- und Einzelhandelsnutzungen als Emissionsquelle.

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.

> siehe Anlage 2 - Schallimmissionsprognose

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 Gemengelage, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. 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.

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

Verkehrslärm

Aufgrund der hohen vorhandenen Verkehrsbelastung werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete sowohl tagsüber als auch nachts überschritten. Dies betrifft die Fassadenbereiche der Baufelder BF1 und BF2 am Gothaer Platz (Überschreitungen tags bis zu 6 dB(A), nachts bis 11 dB(A) sowie die zum künftigen öffentlichen Platz orientierte Fassade des Baufelds BF1 (Überschreitung tags 3 dB(A), nachts 7 dB(A)) und Baufeld BF3 (tags 4 dB(A), nachts 3 dB(A)).

Im Rahmen einer erweiterten Abwägung des Belangs Schallschutz wurden weiterhin die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen. Unter Zugrundelegung dieser Grenzwerte (tags 64 dB(A), nachts 54 dB(A)) ergeben sich Pegelüberschreitungen an der Fassade zum Gothaer Platz (BF1 und BF2): tags 2 dB(A) und nachts bis zu 7 dB(A) sowie an der zum öffentlichen Platz orientierten Fassade des Baufelds BF1: nachts 3 dB(A).

Da auch diese Immissionsgrenzwerte überschritten sind, sind für die schutzbedürftigen Nutzungen Maßnahmen zur Konfliktbewältigung erforderlich. Zu berücksichtigen ist dabei, dass für die geplanten Büronutzungen (Baufeld BF1) nachts kein erhöhter Schutzanspruch besteht.

Da aus städtebaulichen Gründen die Errichtung von Lärmschutzwänden oder Lärmschutzwällen ausscheidet (Beeinträchtigung des Stadtbildes und der Qualität des Umfeldes), wurden die textlichen Festsetzungen 9.1 und 9.7 als Maßnahmen zur Konfliktbewältigung in den Bebauungsplan aufgenommen. Durch die Festsetzung der technischen Anforderungen an den baulichen Lärmschutz und dessen Nachweispflicht im Baugenehmigungsverfahren sowie das Erfordernis schallgedämmter Lüftungseinrichtungen bzw. vergleichbarer Maßnahmen wird sichergestellt, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB für schutzbedürftige Räume (Hotelzimmer und Büros) gewahrt sind.

Letztendlich werden die in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Pegelüberschreitungen als für derartige innerstädtische Standorte charakteristisch angesehen und vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastung durch die anliegenden Straßen / Schienenwege und der festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen nach ihrem Umfang als vertretbar erachtet.

Gewerbelärm

Hinsichtlich des Gewerbelärms, der von den Emittenten außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erzeugt wird (Parkplätze Technisches Rathaus, Ferienwohnungen Benaryplatz 2), zeigt die schalltechnische Untersuchung eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um mindestens 15 dB (A) bzw. 18 dB(A) auf. Aus den umliegenden Wohngebieten an der Warsbergstraße sind keine nennenswerten Vorbelastungen zu erwarten, so dass aufgrund der vergleichsweise geringen Vorbelastung Lärmkonflikte nicht zu erwarten sind.

Die Geräuschemissionen, die sich aus dem Betrieb der geplanten Nutzungen ergeben, werden insbesondere durch den Verkehr der Park- und Tiefgarage, die Anlieferzone Hotel / Einzelhandel, die technischen Aggregate und den geplanten Freisitz zum öffentlichen Platz verursacht.

Gemäß dem Schallgutachten werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm außerhalb des Plangebiets tags um bis zu 7 dB(A) und nachts um bis zu 19 dB(A) überschritten. Mit den zur Konfliktbewältigung getroffenen Festsetzungen (textliche Festsetzung Nr. 9.2 – 9.6 und 9.8 – 9.10 i V m. Teil A2, zeichnerischen Festsetzungen: Ansichten und Teil A3, Schallquellen) werden die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten außerhalb des Plangebiets tags und nachts um mindestens 3 dB(A) unterschritten. Dies betrifft die angrenzende Bebauung Warsbergstraße 9 und 16. Maßgebende Geräuschemissionen sind dabei Personengeräusche auf der Dachterrasse des Baufeld BF6, die Torausfahrt und die Schallabstrahlung aus der Lüftungsöffnung der Tiefgarage. Im Bereich des Gebäudes Warsbergstraße 3 (Technisches Rathaus) liegt die Immissionsrichtwertunterschreitung ebenfalls bei mindestens 3 dB(A) tags. Maßgebend ist hier der Containerwechsel (Wertstoffentsorgung). An allen anderen Immissionsorten werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm tags und nachts um mindestens 6 dB(A) unterschritten.

Auf der Grundlage der Ergebnisse des Schallgutachtens und der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen kann eingeschätzt werden, dass durch das geplante Vorhaben generell keine unzumutbaren Lärmbelästigungen der Nachbarschaft im Sinne der TA Lärm zu erwarten sind.

2.10.2 Erschütterungsschutz

Aufgrund der Lage des Vorhabens in unmittelbarer Nähe einer Stadtbahnlinie mit Haltestelle wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Erschütterungsprognose erstellt, um die Immissionen durch Erschütterungen bzw. sekundärem Luftschall infolge des Schienenverkehrs auf die geplante Bebauung zu ermitteln und zu bewerten.

> siehe Anlage 3 - Erschütterungsprognose

Für Erschütterungseinwirkungen von außen auf schutzbedürftige Räume gelten die Beurteilungsmaßstäbe der DIN 4150-2. In ihrem Anwendungsbereich zeigen die dort aufgeführten Anhaltswerte der DIN 4150-2 die Schwelle zwischen schädlichen und nicht schädlichen Umwelteinwirkungen an, gesetzlich verbindliche Grenzwerte stellen sie jedoch nicht dar. Sie sind aber eine geeignete Grundlage für eine Immissionsbeurteilung, die auch die besonderen Umstände des Einzelfalls berücksichtigt.

Im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung wurde festgestellt, dass im Hinblick auf Erschütterungsmissionen die Anhaltswerte der DIN 4150, Teil 2 sowohl tags als auch nachts für einen Teilbereich überschritten werden. Ab einer Entfernung von 20 m zum Gleis sind keine erheblichen Belästigungen im Sinne der DIN4150-2 zu erwarten.

Für die Einwirkung von sekundärem Luftschall existieren in Deutschland ebenfalls keine Grenz-, Richt- oder Anhaltswerte. Zur Beurteilung der Sekundärschallimmissionen wurde die TA-Lärm herangezogen. Gemäß der gutachterlichen Prognose liegen die mittleren und maximalen Beurteilungspegel tags und nachts unter der Beurteilungsgrenze der TA-Lärm.

Der Bebauungsplan setzt mit der Festsetzung 9.11 und 9.12 i.V.m. der zeichnerischen Festsetzung für den betroffenen Bereich Vorkehrungen zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch Schienenverkehr auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB fest.

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

Das Plangebiet ist durch brachliegende teilversiegelte und unversiegelte Flächen geprägt. Baumstrukturen befinden sich am südlichen und östlichen Rand des Plangebiets. Den allgemeinen Planungszielen entsprechend soll das Areal freiraumplanerisch neu geordnet und qualitativ aufgewertet werden.

Basierend auf dem zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan BR731 erstellten Grünordnungsplan wurden folgende grünordnerische Zielstellungen definiert:

- Sicherung ausreichend begrünter, qualitätvoller Freiflächen,
- Schaffung eines öffentlichen Platzes,
- Gestaltung des öffentlichen Platzes durch eine freie Baumstruktur unter Beachtung des Klimagutachtens,
- Intensivbegrünung mit Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung der Dachfläche des Baufelds 4
- extensive Dachbegrünung auf den anderen Flachdächern
- Begrünung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Fällung von 28 Bäumen, die der Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt unterliegen, erforderlich. Entsprechend der Baumschutzsatzung ist eine Ersatzpflanzung von 34 Bäumen mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm erforderlich. Das Freiflächenkonzept sieht 38 Baumpflanzungen vor. Der Baumschutzsatzung wird damit vollumfänglich entsprochen. Die festgesetzten Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen sind Bestandteil der innerörtlichen Grünraumvernetzung, dienen der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der Aufwertung der Aufenthaltsqualität in den Freibereichen, der Verbesserung des Mikroklimas und entsprechen den Empfehlungen des Grünordnungsplanes unter Berücksichtigung der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt.

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzung 10.1 - Pflanzmaßnahme M1

Die Festsetzung erfolgt sowohl aus gestalterischen Gründen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch Schaffen eines unverwechselbaren Freiraums mit eigenständiger Bildprägung, insbesondere durch eine differenzierte Baumpflanzung als auch aus ökologischen Gründen zur Verbesserung des Mikroklimas. Die zu verwendenden standortgerechten, teilweise heimischen Baumarten entsprechen der bevorzugten Gestaltung dieses Freiraumes. Mit der Festsetzung der Pflanzqualität soll eine schnelle Entwicklung und eine zeitnahe und raumwirksame Grünstruktur auf der Dachfläche erreicht werden.

Die festgesetzte Begrünung der Dachfläche dient der ökologischen und gestalterischen Aufwertung, der Verbesserung des Kleinklimas, der Rückhaltung von Niederschlagswasser und der Schaffung von Lebensräumen. Zur dauerhaften Gewährleistung der Funktionsfähigkeit der Pflanzflächen und des Erhalts der zu pflanzenden Bäume, werden neben der Mindestfläche der zu begrünenden Dachfläche auch Mindestmaße für die Substratstärken festgesetzt.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 10.2 - Pflanzmaßnahme M2

Die Festsetzung erfolgt sowohl aus gestalterischen Gründen zur Verbesserung der Freiraumqualität durch Schaffen eines vollständig durchgrüntem Innenhofs, als auch als Maßnahme zur

Anpassung an den Klimawandel. Die Festsetzung dient der Reduzierung des innerstädtischen Wärmeineffekts, der Sauerstoffproduktion, der Luftreinigung und Feinstaubbindung und somit der Verbesserung des Mikroklimas.

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzung 10.3 – Pflanzmaßnahme öffentlicher Platz

Im Bereich des neu entstehenden öffentlichen Platzes sind - unter Berücksichtigung des freiraumplanerischen Vorentwurfs- 19 Baumneupflanzungen zeichnerisch festgesetzt. Entstehen soll eine grüne Dominante im urbanen Raum. Die zu verwendenden Baumarten entsprechen der bevorzugten Gestaltung dieses Freiraumes. Mit der Festsetzung der Pflanzqualität soll eine schnelle Entwicklung und eine zeitnahe und raumwirksame Grünstruktur erreicht werden.

Die Festsetzung, dass die Pflanzstandorte verschoben werden können, dient dem Vollzug der Planung, um unter Berücksichtigung künftiger unterirdischer Leitungsführungen genügend Spielraum für den geeignetsten Pflanzstandort zu haben.

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen 10.4 - Baumpflanzungen

Die Festsetzung erfolgt aus gestalterischen Gründen zur Sicherung einer fußwegbegleitenden grünen Leitstruktur und gleichzeitig zur Begrünung der Fahrradstellplatzanlage. Mit der Möglichkeit die festgesetzten Baumstandorte um 2,00 m zu verschieben soll für die Einordnung der vorgesehenen Fahrradabstellanlagen ausreichend Spielraum geschaffen werden.

Mit der Festsetzung des Mindestabstandes für Baumpflanzungen von 1,5 m zur Grundstücksgrenze wird der nach Nachbarrecht erforderliche Mindestgrenzabstand zum Nachbargrundstück um 50 cm unterschritten. In Anbetracht dessen, dass hinsichtlich der Baumart schmal-kronige Bäume festgesetzt sind und entlang der Grundstücksgrenze eine bauliche Trennung durch die Nachbartiefgarage erfolgt ist, so dass ein Übergreifen der Wurzeln nicht zu befürchten ist), wird -im Rahmen einer sachgerechten Abwägung- die Festsetzung als städtebaulich vertretbar angesehen.

2.12 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. Gemäß § 1a) Abs. 3 letzter Satz BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Damit werden durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt im Sinne des Gesetzes vorbereitet, über deren Unterlassung, Minderung und Ausgleich nach § 21 BundesNatG Bauleitverfahren abschließend entschieden werden muss. Um gleichwohl im Plangebiet einen Beitrag zur Verbesserung stadtökologischer und mikroklimatischer Rahmenbedingungen zu leisten und die Chance zur nachhaltigen und ökologisch hochwertigen Gestaltung der geplanten Bauflächen, Frei- und Verkehrsanlagen zu nutzen werden Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft sowie Bindungen für die Bepflanzung auf den nicht überbaubaren Flächen bzw. die Begrünung der Dachflächen festgesetzt.

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

Aufgrund der markanten Lage des Plangebiets im Spannungsfeld zwischen dem gründerzeitlich geprägten Bereich des Gothaer Platzes (welcher den südwestlichen Stadteingang markiert) und der Altstadt, kommt der architektonischen Ausformung des Gebäudeensembles und der Gewährleistung einer hochwertigen freiraumplanerischen Qualität eine besondere Bedeutung zu.

Die zeitgenössisch-moderne Architektursprache der im Bereich Brühl-Süd neu entstandenen Bebauung soll in vergleichbarer Qualität fortgeführt werden. Dementsprechend werden hinsichtlich der Fassadengestaltung, der Material- und Farbwahl, der Werbeanlagen, der nicht überbauten Grundstücksflächen sowie der Gestaltung der Abstellmöglichkeiten für Abfallbehälter und Fahrradstellplätze weitergehende Festsetzungen getroffen. Zielstellung ist die Schaffung eines städtebaulich und gestalterisch in sich geschlossenen wahrnehmbaren baulichen Ensembles im Teilbereich „Brühl Süd“. Die dafür getroffenen bauordnungsrechtlich wirkenden Festsetzungen formulieren ausschließlich Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen.

3.1 Äußere Gestaltung der baulicher Anlagen

Zeichnerische Festsetzungen (Teil A2), Ansichten und textliche Festsetzung 11.1 – Abweichungen

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 und Fassadendetails geben die Grundzüge der Fassadengestaltung im Sinne einer Fassadenstruktur vor. Abweichungen sind zulässig, sofern diese die Grundzüge in der Gesamtwirkung der Fassadengestaltung nicht verletzen. Damit sollen gestalterische Spielräume bei der Umsetzung des Vorhabens eröffnet werden, ohne dass eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV731 erforderlich wird.

Darüber hinaus werden durch die textlichen Festsetzungen Nr. 11.2. bis 11.12. gestalterische Details vorgegeben, um das Gesamtkonzept zu konkretisieren. Die Festsetzungen zum Gestaltungskonzept erfolgen aus objektiven öffentlichen Interessen an der Gestaltung des Straßen- und Stadtbildes und sollen die Realisierung des durch einen Planungswettbewerb gekürten Entwurfs und Vorhabenkonzeptes sichern.

Weitergehende Festlegungen werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch Bemusterungen etc. abgestimmt bzw. im Durchführungsvertrag vereinbart.

Zeichnerische Festsetzungen (Teil A2) und textliche Festsetzungen 11.2 bis 11.6 - Fassaden

Ziel der Planung ist es, mit zeitgemäßer Architektur, Fassadenqualität und Farbgebung ein homogenes, in sich stimmendes Gesamterscheinungsbild des Gebäudeensembles zu erreichen. Dafür sind Farbgebung, Farbwechsel und Materialien festgesetzt. Die Festsetzung eines Farbspektrums bietet dabei Gestaltungsspielräume.

Die getroffenen Festsetzungen entsprechen dem Gestaltungskonzept des Vorhaben- und Erschließungsplanes und sichern dessen Ausführung. Dabei wird hinsichtlich der Materialwahl (Klinker) das Gestaltungsprinzip des Quartiers Brühl-Süd fortgesetzt. Lediglich die Fassade im Innenhof des Hotels soll im Kontrast dazu in einer Holzfassade errichtet werden. Zur gestalterischen Akzentuierung sind die Geschossebenen mit einem umlaufenden Betonsims gegliedert und der umlaufende Sockel farblich deutlich abgesetzt.

Um das Straßen- und Ortsbild nicht zu beeinträchtigen sind die zulässigen Technikaufbauten auf dem Dach des Baufelds BF2 umlaufend mit einer geschlossenen Fassade auszubilden.

Reflektierende, spiegelnde Fassadenmaterialien entsprechen nicht dem beabsichtigten, homogenen und klaren Erscheinungsbild des Plangebietes und sind daher ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung 11.7 - Balkone

Die Festsetzungen entsprechen dem architektonisch-gestalterischen Gebäudekonzept des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie den Anforderungen an das Ortsbild. Der Ausschluss straßenseitiger Balkone dient zudem einem klaren und geradlinigen Raumabschluss gegenüber dem öffentlichen Straßenraum.

Textliche Festsetzung 11.8 - Absturzsicherungen

Der architektonisch-gestalterische Ansatz besteht darin, Absturzsicherungen und Geländer aus robusten, qualitätvollen und langlebigen Materialien herzustellen und diese in Materialität und Farbe einheitlich und korrespondierend zur Fassadengestaltung zur Sicherung eines einheitlichen und ästhetisch angemessenen Erscheinungsbildes auszubilden. Der Ausschluss von Sichtschutzelementen an Absturzsicherungen erfolgt ebenfalls zur Gewährleistung eines homogenen und ästhetisch angemessenen Erscheinungsbildes.

Textliche Festsetzungen - 11.9 und 11.10 - Dachflächen und Dachterrassen

Die getroffenen Festsetzungen dienen in engem Kontext zu den übrigen baugestalterischen Festsetzungen der Sicherung der baulichen Ausführung des Vorhabens entsprechend der Darstellung der in der Planzeichnung Teil A2 abgebildeten Fassadenansichten.

Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer zulässig, da die kubische Form ausdrückliches Ziel des städtebaulichen Konzeptes / Wettbewerbsergebnisses ist. Die damit beabsichtigte homogene sowie zeitgemäße Gesamtwirkung des Gebäudeensembles wird durch eine einheitliche, zurückhaltende Dachlandschaft mit eingeschränkten Dachaufbauten erreicht. Die Ausbildung von Flachdächern ermöglicht darüber hinaus eine Dachbegrünung mit ihren positiven ökologischen und klimatischen Auswirkungen.

Mit der Festsetzung 11.10 wird für die Baufelder BF6 und BF 4 die Errichtung von Dachterrassen ermöglicht. Dies dient sowohl der Regelung der Außenbereichsnutzung im Gebäudekomplex als auch der Qualität und dem Erhalt der Dachbegrünungsmaßnahmen.

Textliche Festsetzung 11.11 - Verschattungselemente

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

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 11.12 – Tor Anlieferung

Zur Wahrung eines geschlossenen Raumabschlusses im Bereich der Gebäudedurchfahrt muss das Tor der Anlieferung so gestaltet sein, dass es eine geschlossene Wirkung aufweist.

3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und Einfriedungen

Textliche Festsetzung 12.1 – Abdeckungen Lüftungsöffnungen

Die Festsetzung regelt die Integrierbarkeit der notwendigen Öffnungsabdeckung der bodengleichen Lüftungsöffnung und sichert so gestalterisch ein harmonisches Einfügen dieser baulichen Anlage.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 12.2 - Oberflächengestaltung Fahrradstellplätze

Die Festsetzung dient der Sicherung des Freiflächenkonzeptes mit dem Ziel einer harmonischen Gestaltung der Freiflächen und der Sicherstellung einer hohen Versickerungsfähigkeit der unbebauten Grundstücksflächen.

Textliche Festsetzung 12.3 – Einfriedungen

Innerhalb des Plangebietes sind Grundstückseinfriedungen grundsätzlich unzulässig, da diese das Erscheinungsbild des Gesamtensembles erheblich beeinträchtigen und dem gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan offenen Charakter widersprechen würden.

3.3 Gestaltung der Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Gestaltung der Abstellmöglichkeiten für Fahrräder

Textliche Festsetzungen 13.1 und 13.2 – Abfallbehälter und Fahrradstellplätze

Ungeordnete Standplätze für bewegliche Abfallbehälter stören erheblich das Stadtbild sowie die Aufenthaltsqualität. Zugunsten eines harmonischen Gesamterscheinungsbildes und der Sicherung einer hohen Freiraumqualität sind dauerhafte Abfallbehälterstandplätze in die Gebäude zu integrieren. Störungen der Raum- und Nutzungsstruktur werden so vermieden. Die Vorgabe einer einheitlichen Ausführungsart der Fahrradabstellanlagen sichert die stadträumlichen Qualität der Freiflächen im Geltungsbereich.

3.4 Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen

Zeichnerische Festsetzungen (Teil A2) und textliche Festsetzungen 14.1 bis 14.8

Die Gestaltung von Werbeanlagen des Vorhabens ist nicht mit der Satzung der Stadt Erfurt über die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen in der Altstadt von Erfurt (Werbesatzung) geregelt, da deren Geltungsbereich nur Teile des Stadtteils Brühl, aber nicht den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Geltungsbereich der Werbesatzung erfolgen vorhabenbezogene Festsetzungen, die auf deren Regelungskanon zurückgreifen. Gleichzeitig werden damit die Interessen der Gewerbetreibenden an einer Geschäftswerbung und die Interessen der Allgemeinheit an der Erhaltung des Stadtbildes ausgeglichen. Dieser Interessenausgleich umfasst Rahmenbedingungen für die

Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen, so dass diese so gestaltet sind, dass sie den städtebaulichen und architektonischen Zielstellungen für das Vorhaben und den Stadtteil Brühl Rechnung tragen und nicht verunstaltend wirken.

Die Festsetzungen stellen sicher, dass die Anordnung der Werbeanlagen auf den Gebäudefassaden so erfolgt, dass das Ortsbild geschützt und die städtebaulich-architektonische Gesamtwirkung des Gebäudekomplexes nicht beeinträchtigt wird.

4. Erschließung des Plangebiets

4.1 Motorisierter Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt ausschließlich über die im Zuge der Bebauungsplanung BRV493 "Brühl-Süd, Teil A" geplante und im Jahr 2022 realisierte und in Betrieb genommene Warsbergstraße. Über den zeichnerisch festgesetzten Zufahrtbereich fährt der motorisierte Verkehr (nutzungsbezogener PKW-Verkehr, Lieferfahrzeuge) ein und aus. Lediglich Rettungsfahrzeuge nutzen die Erschließungsstraße des Technischen Rathauses als Zufahrt und die im Vorhabengebiet geplante Durchfahrt als Ausfahrt. Ein Rückwärtsfahren oder Wenden dieser Fahrzeuge kann so vermieden werden. Zur Vermeidung von Schleichverkehren werden in der Durchfahrtsgasse Barrieren in Form von Pollern o.ä. angeordnet.

4.2 Ruhender Verkehr

Grundlage für die Anzahl der für das Vorhaben erforderlichen PKW- und Fahrradstellplätze stellt die „Handlungsrichtlinie der Landeshauptstadt Erfurt für die Herstellung von Fahrradstellplätzen und Kfz-Stellplätzen zur Anwendung des § 49 Thüringer Bauordnung (ThürBO)“ dar.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge werden in der erdgeschossigen Parkgarage und in der dem Gesamtbauvorhaben untergelagerten Tiefgarage errichtet. Die Parkgarage dient dabei primär dem Einzelhandelsvorhaben. Die für den Supermarkt erforderlichen Stellplätze werden somit leicht zugänglich und zugangsnah mit Sichtbezug zum an der Zufahrt Warsbergstraße befindlichen Haupteingang des Supermarktes angeordnet. Die erforderlichen Fahrradstellplätze werden im unmittelbaren Gebäudeumfeld in den Außenanlagen errichtet.

4.3 Ver- und Entsorgung

In den angrenzenden Straßen befinden sich Anschlussmöglichkeiten an die Versorgungsnetze der Stadt Erfurt, so dass das Plangebiet grundsätzlich mit Trinkwasser, Elektroenergie, Telekommunikation und Fernwärme versorgt sowie das Abwasser entsorgt werden kann. Erforderliche Konkretisierungen der Erschließung werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Das Plangebiet gehört zum Fernwärmesetzungsgebiet der Stadt Erfurt. Es besteht Anschluss- und Benutzerzwang gemäß § 5 der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt.

Hinsichtlich des Regenwassermanagements ist eine gedrosselte Einleitung des Regenwassers in den angrenzenden Bergstrom vorgesehen. Ein Teil des Oberflächenwassers wird dabei auf

dem Vorhabengrundstück belassen (Gründächer, versickerungsfähige Beläge). Das verbleibende Niederschlagswasser der abflusswirksamen Flächen soll in einer unterirdischen Versickerungsanlage gefasst und gedrosselt in das Fließgewässer eingeleitet werden.

5. Hinweise zum Planvollzug

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

5.1 Archäologische Bodenfunde / Denkmalpflege

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. In diesem Bereich verlief mit dem Juliusgraben und der Stadtmauer ein Abschnitt der Erfurter Stadtbefestigung. 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. Voraussetzung 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 im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz).

Zur Berücksichtigung der Untersuchungsdauer bei der Zeitplanung und zur Ermittlung der Kosten wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfohlen.

Auf die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten bei Zufallsfunden nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz sowie 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 14.04.2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Art. 1 und 2 des Thüringer Verwaltungsreformgesetzes 2018 (ThürVwRG 2018) vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731)

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe mehrerer eingetragener Kulturdenkmale, wie der *Villa "Benary" / Benaryplatz 2* und dem *Barbarossahof / Rudolfstraße 1-5, 10, 11, 18, 19*. Zudem grenzt es unmittelbar an die denkmalgeschützte *Bauliche Gesamtanlage Altstadt Erfurt* und die historischen Park- und Gartenanlagen der *iga61* und der *Cyriaksburg* an. Die Umgebung der Kulturdenkmale ist vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die Wahrnehmbarkeit und das Erscheinungsbild der genannten Kulturdenkmale dürfen nicht beeinträchtigt werden. Von Interesse sind insbesondere die Blickachsen Dom und Severikirche / Gothaer Straße und Petersberg / Cyriaksburg.

5.2 Lärmschutz

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

5.3 Erschütterungsschutz

Das Plangebiet grenzt unmittelbar südwestlich an die Stadtbahnlinie mit Haltestelle. Mit Erschütterungsimmissionen innerhalb des Plangebiets infolge des Schienenverkehrs muss gerechnet werden.

5.4 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.

5.5 Erdaufschlüsse

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen – sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben.

Rechtsgrundlagen sind das "Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz – GeolDG)" in Verbindung mit der Thüringer Bergrecht- und Geologiedatengesetz-Zuständigkeitsverordnung (ThürBGZustVO).

5.6 Grundwasser / auffälliger Bodenaushub / Bodenverunreinigungen

Hinweise zum Grundwasser, zu auffälligem Bodenaushub und zu Bodenverunreinigungen sind in der Genehmigungs- und Ausführungsphase zu beachten. Erd- und Tiefbauarbeiten sind durch fachlich versiertes Ingenieurpersonal begleiten zu lassen.

5.7 Überschwemmungsgebiete

Der südöstliche Teil des Plangebiets befindet sich direkt am vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Gera, veröffentlicht im Staatsanzeiger am 23.12.2013, Nr. 51-52/2013 (Abschnitt von der Einmündung der Apfelstädt bis zum Wehr Nettelbeckufer in Erfurt). Innerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten neben den ergänzenden Bewirtschaftsregeln der genannten RVO die besonderen Schutzvorschriften der §§ 78 und 78 a Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

5.8 Handlungsrichtlinie für Fahrradabstellplätze und Kfz-Stellplätze

Die Anzahl der für das Vorhaben erforderlichen Kfz- und Fahrradstellplätze wird auf Grundlage der „Handlungsrichtlinie der Landeshauptstadt Erfurt für die Herstellung von Fahrradabstellplätzen und Kfz-Stellplätzen zur Anwendung des § 49 Thüringer Bauordnung (ThürBO)“ in der jeweils gültigen Fassung ermittelt.

5.9 Einsichtnahmemöglichkeiten 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.

6. Flächenbilanz

Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan	6.806 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich	1.456 m ²
Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan	5.350 m²
Sonstiges Sondergebiet	5.350 m ²
davon:	
überbaubare Grundstücksfläche	4.963 m ²
nicht überbaubare Grundstücksfläche	387 m ²

7. Folgekosten für die Gemeinde und Bodenordnung

7.1 Investitions- und Unterhaltungskosten

Vorhaben- und Erschließungsplan

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.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich

Die Kosten für die Planung und Herstellung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung tragen der Eigentümer der dafür zum überwiegenden Teil verwendeten Grundstücke und die Stadt zu den jeweiligen Eigentumsanteilen. Zwischen Eigentümer und Stadt ist dazu ein gesonderter Erschließungsvertrag zu schließen. Die notwendigen Stadtratsbeschlüsse werden durch die Fachämter vorbereitet.

Unterhaltungskosten

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

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung-Fußgängerbereich
- Bäume (Platz) mit Unterpflanzung, ohne Fertigstellungspflege.

7.2 Bodenordnung

Für die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV751 ist eine Grundstücksneuordnung erforderlich. Ein öffentliches Bodenordnungsverfahren wird nicht angestrebt, da außer der Stadt Erfurt nur der Vorhabenträger und die Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen betroffen sind. Die zur Realisierung des Vorhabens erforderlichen Grundstücke beabsichtigt der Vorhabenträger durch Kauf oder Tausch zu erwerben.

8. Anlagen

- | | |
|-----------|---|
| Anlage 1 | Grünordnungsplan, Stand 28.04.2023 |
| Anlage 2 | Schallimmissionsprognose vom 01.02.2023 |
| Anlage 3 | Erschütterungsprognose vom 04.08.2021 |
| Anlage 4 | Verkehrsgutachten vom 16.02.2015 mit Nachtrag vom 11.01.2016 |
| Anlage 5 | Stellungnahme zum Lokalklima Dezember 2014 mit Nachtrag März 2016 |
| Anlage 6 | Luftschadstoffgutachten vom März 2016 |
| Anlage 7 | Verschattungsgutachten vom Februar 2022 |
| Anlage 8 | Allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht vom 03.05.2023 |
| Anlage 9 | Wirkungsanalyse vom Februar 2015 mit Aktualisierung vom 29.12.2022 |
| Anlage 10 | Faunistische Erfassung: Zauneidechse vom September 2015 |