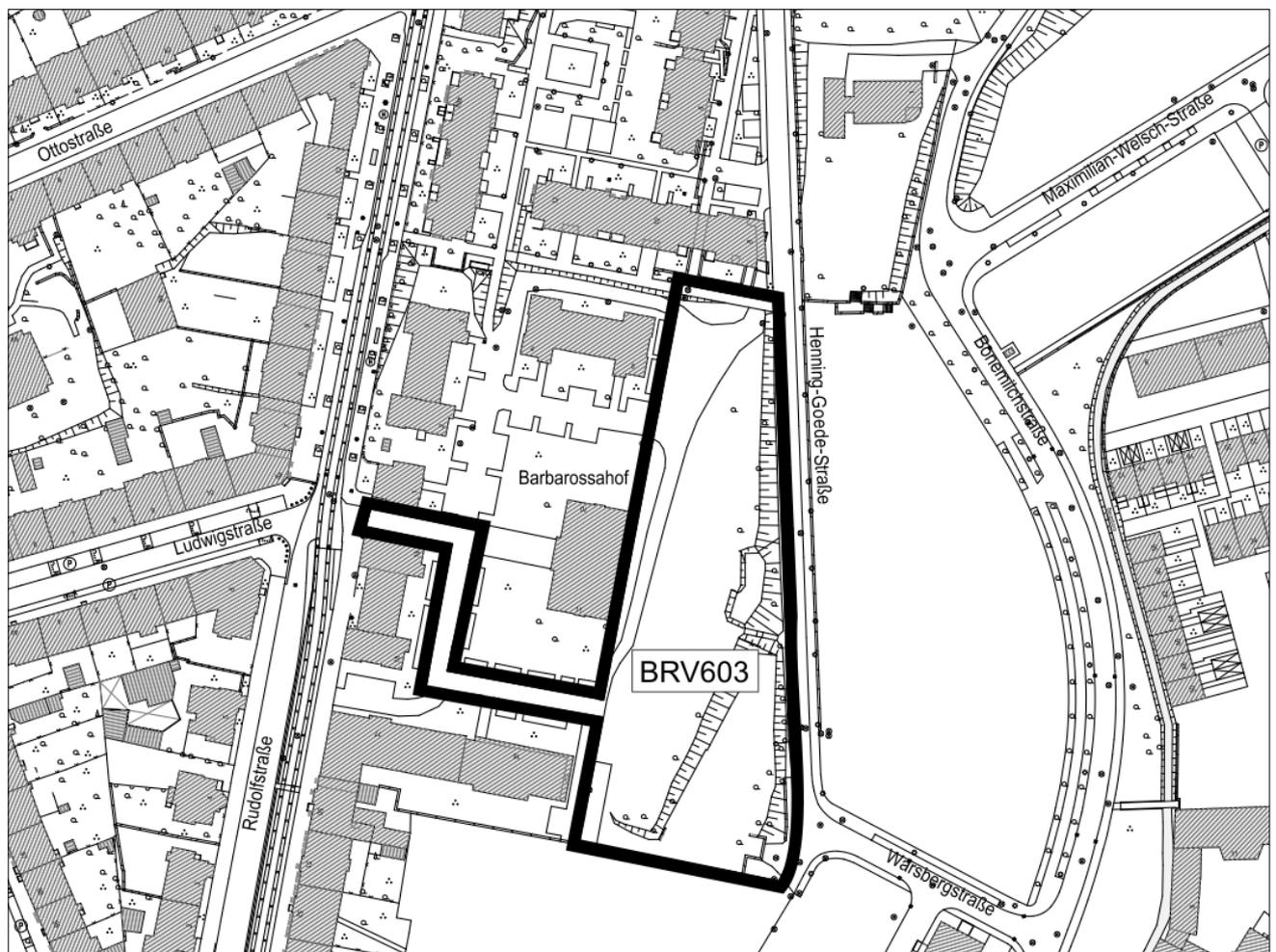


# Bebauungsplan BRV 603

## "Wohnbebauung Barbarosahof "

### Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

Datum  
11.05.2012

1	Allgemeine Begründung .....	2
1.1	Planerfordernis.....	2
1.2	Verfahrensablauf .....	2
1.2.1	Gewähltes Verfahren .....	2
1.2.2	Verfahrensablauf .....	3
1.3	Geltungsbereich.....	4
1.4	Übergeordnete Planungen .....	4
1.4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	4
1.4.2	Flächennutzungsplan .....	4
1.4.3	Sanierungsgebiet.....	5
1.4.4	Denkmalschutz.....	5
1.5	Bestandsdarstellung .....	6
1.5.1	Lage des Geltungsbereiches.....	6
1.5.2	Eigentumsverhältnisse / aktuelle Nutzungen.....	6
1.5.3	Umweltsituation .....	6
1.5.3.1	Lärm.....	6
1.5.3.2	Altlasten.....	6
1.5.3.3	Landschaftspflegerische Bestandserfassung.....	6
1.5.4	Erschließung .....	8
1.5.5	Leitungsbestand .....	8
1.6	Allgemeine Planungsziele.....	8
2	Begründung der Festsetzungen.....	9
2.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	11
2.4.	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten .....	12
2.6	Erschließung .....	13
2.6.1.	öffentliche Verkehrsfläche und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	13
2.6.2	Technische Ver- und Entsorgung.....	13
2.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	13
2.9	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	13
2.10	Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft.....	14
2.11	Grünordnerische Festsetzungen .....	14
2.11.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	14
2.11.2	Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	15
2.12	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe.....	16
2.13	Verkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	16
2.14	Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Thüringer Bauordnung.....	17
2.14.1	Gestaltungsvorschriften .....	17
2.14.2	Höchstzulässige Zahl der Stellplätze je Wohneinheit .....	19
3	Hinweise .....	19
4	Folgekosten für die Gemeinde.....	20
4.1	Investive Kosten .....	20
4.2	Unterhaltungskosten.....	20
5	Anlagen.....	21
5.1	Grünordnungsplan	
5.2	Darstellung der Altlastensituation auf einer Teilfläche des Standortes Erfurt Brühl "Pflegezentrum Barbarossahof", von ENVIROCONSULT Ingenieurbüro, vom 29.07.2004	
5.3	Schalltechnische Stellungnahme	
5.4	Testentwurf zur Höhenmäßigen Einordnung der Gebäude	

# 1 Allgemeine Begründung

## 1.1 Planerfordernis

Für den Bereich zwischen der bestehenden Bebauung des Barbarossahofes und der Henning-Goede-Straße soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan BRV 603 "Wohnbebauung Barbarossahof" aufgestellt werden.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, konkret einer ehemals gewerblich genutzten Fläche, dient.

Das Plangebiet befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Altstadt" sowie innerhalb der Erhaltungssatzung "Altstadt".

Städtebauliche Neuordnungsmaßnahmen werden als Planungsinstrument zur Beseitigung städtebaulicher Missstände und zur Schaffung funktional nachhaltiger Baustrukturen benutzt.

Für die östliche Fassung des Barbarossahofes ist eine Stadtreparatur notwendig, welche die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfordert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Wiedernutzbarmachung der Brachfläche für die Errichtung von Wohngebäuden, z.T. als Einfamilienhäuser, abweichend vom bisher prägenden Maßstab geschaffen werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Sanierungsziele gebietsbezogen konkretisiert werden.

## 1.2 Verfahrensablauf

### 1.2.1 Gewähltes Verfahren

Das Vorhaben wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, die rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen sind gegeben:

1. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer Fläche und der Nachverdichtung. Mit der Planung soll die Revitalisierung einer teilweise brachgefallenen innerstädtischen Fläche durch städtebauliche Neuordnung und maßvolle bauliche Verdichtung ermöglicht werden.
2. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder die Größe der festgesetzten Grundfläche beträgt weniger als 20 000 m<sup>2</sup>. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,75 ha, eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs.1 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich, da die Größe der zulässigen Grundflächen die Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten wird.
3. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem ThürUVPG unterliegen.

Im Bebauungsplan wird ein WA festgesetzt. Somit kann ein konkretes UVP-pflichtiges Projekt mit dem Bebauungsplan nicht vorbereitet werden, da selbst die bloße abstrakte Möglichkeit, dass durch Festsetzung eines Baugebietes in einer klassischen Angebotsplanung derartige Anlagen errichtet werden könnten, nicht gegeben ist. Soweit kein konkretes UVP-pflichtiges Projekt mit dem Bebauungsplan vorbereitet wird, ist jedoch ein Anwendungshindernis nicht gegeben.

4. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen in diesem innerstädtischen Bereich nicht.

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

1. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB kann zwar abgesehen werden; die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde jedoch gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des städtebaulichen Vorentwurfes des Bebauungsplanes BRV 603 "Wohnbebauung Barbarossahof" und dessen Begründung durchgeführt. Der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der Auslegung Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB gegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligt.
2. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB wird abgesehen.
3. Auszugleichende Eingriffe in Natur und Landschaft treten per Gesetzesfiktion nach § 13a Abs. 4 BauGB nicht ein.

### 1.2.2 Verfahrensablauf

- Im Amtsblatt am 19.03.2010 wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass der Stadtrat am 03.03.2010 den Beschluss zur Drucksachen-Nr. 1639/09, den Bebauungsplan BRV 603 "Wohnbebauung Barbarossahof" im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen, gefasst hat.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes BRV 603 "Wohnbebauung Barbarossahof" und dessen Begründung vom 29.03. bis 30.04.2010 durchgeführt. Der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der Auslegung Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB gegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 14.03.2010 beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis 30.04.2010 aufgefordert worden.
- Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und dessen Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 04. 10. bis 07.11.2011 durchgeführt. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 23.09.2011 eingeholt worden.

### 1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes umfasst die Fläche zwischen der bestehenden Bebauung des Barbarossahofes und der Henning-Goede-Straße und wird begrenzt:

im Norden: durch die Nordgrenze des Flurstücks 138/24 der Flur 147 in der Gemarkung Erfurt,  
im Osten: durch die Ostgrenze des Flurstücks 138/24 der Flur 147 in der Gemarkung Erfurt,  
im Süden: durch die Südgrenze des Flurstücks 138/24 der Flur 147 in der Gemarkung Erfurt,  
im Westen: durch die Westgrenze des Flurstücks 138/24 der Flur 147 in der Gemarkung Erfurt,  
inklusive einer Teilfläche des Flurstücks 138/39 der Flur 147 in der Gemarkung Erfurt zum Anschluss des Flurstücks 138/24 an die Rudolfstraße.

### 1.4 Übergeordnete Planungen

#### 1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß vorliegendem Regionalen Raumordnungsplan Mittelthüringen (RROP-MT) vom 06.08.1999, bekannt gemacht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 40/99 vom 04.10.1999, soll die Stadt Erfurt als Oberzentrum u.a. Sitz von Behörden und Gerichten höherer Stufe sein. Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung soll nach dem RROP-MT die Siedlungstätigkeit vorrangig auf die Nutzung und Aufwertung der vorhandenen Siedlungssubstanz bzw. -flächen orientiert werden. Der Erschließung von Baulücken, der Mobilisierung von geeigneten Brachflächen sowie der Nutzung von Baulandreserven in bereits erschlossenen Gebieten soll der Vorrang vor der Erschließung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich eingeräumt werden. Unter Berücksichtigung dieses Tatbestandes entspricht die aufzustellende Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

#### 1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt (FNP) wurde am 13.07.2005 durch den Stadtrat gefasst (Beschluss Nr. 123/05). Der Flächennutzungsplan ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 11 am 27.05.2006 wirksam.

Der Bebauungsplan BRV 603 "Wohnbebauung Barbarossahof" entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt vom 27.05.2006. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt z.T. als Wohnbauflächen und im östlichen Teil als gemischte Bauflächen dargestellt.

Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes und der bauplanungsrechtlichen Untersuchung im Rahmen der konkreteren Planungsstufe kann der Bebauungsplan ungeachtet der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB angesehen werden.

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

---

<sup>1</sup> Ernst/Zinkhahn/Bielenberg Kommentierung zum BauGB § 8 RN 9  
Stand: 11.05.2012  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Allgemein gilt der Grundsatz, dass die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen des Entwickelns konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden können. Das schließt Abweichungen von den Darstellungen nicht aus, die aber nur zulässig sind, wenn sie sich aus dem Übergang in eine konkrete Planstufe rechtfertigen und die Grundzüge des Flächennutzungsplanes für den engeren Bereich unberührt lassen. Bei der Beurteilung, ob sich Abweichungen im Rahmen des Entwickelns halten, sind - in bestimmten räumlichen Grenzen - in erster Linie qualitative Kriterien, insbesondere die Bedeutung der betreffenden Darstellung nach ihrer Funktion und Wertigkeit im städtebaulichen Gefüge maßgebend.<sup>2</sup> Die Verschiebung der Grenze zwischen den im Flächennutzungsplan dargestellten unterschiedlichen Nutzungsarten ist in diesem Falle nicht als problematisch zu bezeichnen, da die Verschiebung geringfügig ist und keine Abgrenzungen im Flächennutzungsplan getroffen worden sind, die eindeutig so detailliert gewollt bzw. funktionell so erforderlich sind oder nur so eine sinnvolle Grenzziehung darstellen.

Solche Verschiebungen sind grundsätzlich zulässig, wenn die Abweichung räumlich nicht wesentlich und die Nutzungsarten sich nicht erheblich unterscheiden, auch qualitative Gesichtspunkte nicht berührt werden.<sup>3</sup>

Deswegen kann aus einer gemischten Baufläche unter Umständen sogar - teilweise - ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden, sofern die städtebauliche Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes damit nicht aufgegeben wird.<sup>4</sup>

### 1.4.3 Sanierungsgebiet

Der Geltungsbereich liegt im Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes SA BRV 468 - "Brühl" und ist insofern Gegenstand des besonderen Städtebaurechts gemäß §§ 136 bis 191 BauGB. Vorhaben unterliegen hier der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht nach §§ 144/145 BauGB.

Mit dem Bebauungsplan werden die Sanierungsziele gebietsbezogen konkretisiert. Die städtebauliche Neuordnungsmaßnahme wird hier als Planungsinstrument zur Beseitigung städtebaulicher Missstände und Schaffung funktional nachhaltiger Baustrukturen benutzt.

### 1.4.4 Denkmalschutz

Der Barbarossahof ist ein 1895/96 errichteter Kasernenkomplex für das 19. preußische Feldartillerieregiment.

Von der ursprünglichen geschlossenen einheitlich geplanten Anlage sind die Kasernenbauten, Gebäude C1, C2, C5 und der zentral in der ehemaligen Kasernenanlage gelegene Solitärbau C4 erhalten. Sie prägen das Quartier und bestimmen das Maß der zukünftigen Bebauung.

Die zweigeschossigen Pferdeställe südlich und östlich der Anlage wurden in den 90er Jahren abgerissen. Die südliche Kante wurde z.T. durch eine Neubebauung geschlossen.

Aufgrund der qualitätsvollen Gestaltung der Kasernenanlage wurde die gesamte Anlage Anfang der 90er Jahre unter Denkmalschutz gestellt. Der Bereich der ehemaligen Pferdeställe (Plangebiet) ist nicht Teil der unter Denkmalschutz gestellten Anlage.

---

<sup>2</sup> Ernst / Zinkahn / Bielenberg Kommentierung zum BauGB § 8 RN 10

<sup>3</sup> Ernst / Zinkahn / Bielenberg Kommentierung zum BauGB § 8 RN 10

<sup>4</sup> Ernst / Zinkahn / Bielenberg Kommentierung zum BauGB § 8 RN 11

## 1.5 Bestandsdarstellung

### 1.5.1 Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Teil der erweiterten Altstadt zwischen der bestehenden Bebauung des Barbarossahofes und der Henning-Goede-Straße.

### 1.5.2 Eigentumsverhältnisse / aktuelle Nutzungen

Das Flurstück 138/24, Flur 147, Gemarkung Erfurt Mitte befindet sich im Privateigentum. Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Barbarossahofes wurden für das Flurstück 138/24 verschiedene Grunddienstbarkeiten (Geh- und Fahrrecht, Leitungsrecht, Unterbaurecht) vereinbart und im Grundbuch eingetragen.

Auf dem Flurstück 138/39, Flur 147, Gemarkung Erfurt Mitte sind im Gegenzug ebenfalls verschiedene Grunddienstbarkeiten zugunsten der Grundstückseigentümerin des Flurstückes 138/24 eingetragen. Diese wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes handelt es sich um eine innerstädtische Brachfläche, die nach dem Abbruch der ehemals gewerblich genutzten Gebäude derzeit z.T. für das Abstellen von Fahrzeugen genutzt wird. Hochbauliche Anlagen befinden sich derzeit nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

### 1.5.3 Umweltsituation

#### 1.5.3.1 Lärm

Das Plangebiet liegt im An- und Abflugsektor des Flughafens Erfurt. Beeinträchtigungen durch Fluglärm sind möglich. Durch die Beeinträchtigungen des Straßenverkehrslärms werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein allgemeines Wohngebiet von tags: 55 dB(A) und nachts: 45 dB(A) überschritten.

#### 1.5.3.2 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches bzw. unmittelbar angrenzend waren kontaminierte Bereiche lokalisiert worden. Die Altlasten sind bereits beseitigt worden (siehe Anlage).

#### 1.5.3.3 Landschaftspflegerische Bestandserfassung

##### Naturraum

Naturräumlich ist das Planungsgebiet der Großlandschaft "Thüringer Becken und Randplatten" und der Landschaft "Thüringer Becken" zugeordnet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt inmitten der Kernstadt des Stadtgebietes von Erfurt. Erfurt-Brühl ist am Fuße des Petersberges und des Domberges gelegen. Das Plangebiet selbst weist eine markante Topographie auf, da es unmittelbar an der Hangkante des Petersberges gelegen ist. Höhenunterschiede bis 7,00 m in Ost-West-Richtung sind gegeben. (siehe GOP)

##### Geologie

Das "Thüringer Becken" ist ein ausgedehntes, flachwelliges Becken mit eingestreuten flachgerundeten Hügelpartien und weiten Muldentälern. Als morphologischer Formtyp ist ein weitgespanntes, flachwelliges Becken gegeben. Für den Siedlungsbereich Erfurt sind quartäre und holozäne Ablagerungen der heutigen Talböden (Auelehm, Sand / Kies, z.T. organische Sedimente) charakteristisch. (siehe GOP)

### Boden

Das Bebauungsplangebiet ist durch seine innerstädtische Lage urban geprägt. Das Grundstück grenzt im Osten an die Henning-Goede-Straße, nördlich und westlich grenzen wohnbaulich und gemischt genutzte Grundstücke an. Das Gebiet selbst ist derzeit durch brachliegende versiegelte, teilversiegelte und unversiegelte Flächen gekennzeichnet. Ein Teil der südlichen Grundstücksfläche wurde bis zur Grenze mit einer Tiefgarage einschließlich Zufahrt unterbaut. Im Osten ist die stark bewachsene Hangkante zu verzeichnen.

Die überwiegend vorgefundenen Bodenverhältnisse, ausgenommen die grüne Hangkante, sind von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft bzw. geringer Empfindlichkeit, da diese innerstädtischen Flächen früher einer Bebauung und urbanen Nutzung unterlagen. (siehe GOP)

### Wasser

#### Oberflächenwasser

Westlich des Geltungsbereiches liegt das, den Stadtteil Brühl bestimmende, Fließgewässer Bergstrom. Im Plangebiet selbst sind keine Fließgewässer bzw. stehende Gewässer vorhanden.

### Grundwasser / Hydrogeologie

Der Geltungsbereich liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet. (siehe GOP)

### Klima und Luft

Das Plangebiet befindet sich laut Landschaftsplan im Überwärmungsgebiet 2. Stufe (städtische Wohn- und Gewerbeflächen mit mittlerer bis hoher Versiegelung, mittlerer Durchgrünung, mittlerer Erwärmung, eingeschränkter Durchlüftung und mäßig nächtlicher Abkühlung). Nördlich an den Planungsraum grenzen Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete. Das Plangebiet hat eine geringe Bedeutung für die Kalt- und Frischluftzufuhr (Luftleitbahn) im Stadtgebiet Erfurt sowie eine geringe bis allgemeine Bedeutung für das Mikroklima im Bebauungsplangebiet. (siehe GOP)

### Flora

Die Vegetationsverhältnisse im gesamten Planungsgebiet sind ausschließlich anthropogen; besonders geschützte Biotope gemäß § 18 ThürNatG sind nicht vorhanden. Streng geschützte Pflanzenarten, wie z.B. *Cypripedium calceolus* (Frauenschu) und *Scorzonera purpurea* (Violette Schwarzwurzel), wurden nicht nachgewiesen.

Im gesamten Planungsgebiet sind vom Menschen stark beeinflusste urbane Biotope zu verzeichnen; brachliegende versiegelte, teilversiegelte und unversiegelte Flächen sind gegeben. Markant im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die grüne Hangkante mit dem im Gesamtkontext wertvollen Großgehölzbestand. In der nachfolgenden Karte sowie der Baumliste ist der vorhandene Baumbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend der Baumkartierung vom 27.07.2010 aufgezeigt und bewertet.

Für die städtebauliche sowie die Luftqualität ist der Gesamtgehölzbestand (Ruderalflächen und Einzelbäume) von allgemeiner Bedeutung.

Zusammenfassend ist die vorhandene Vegetation hinsichtlich der Heutigen Potentiell Natürlichen Vegetation (HPNV) als überwiegend naturfremd einzuschätzen. (siehe GOP)

### Fauna

Für den Artenschutz (insbesondere Avifauna) ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die grüne Hangkante mit dem vorhandenen Gehölzbestand von Bedeutung; die anderen Flächen

sind ausschließlich anthropogen geprägt und schränken das Vorkommen einer Reihe von Tierarten sowie eine Artenvielfalt stark ein. Dies wird durch die separierte und isolierte Lage des Gebietes zusätzlich verstärkt.

Geschützte Säugetierarten, *Cricetus cricetus* (Feldhamster) und *Muscardinus avellanarius* (Haselmaus), können auf Grund des gegebenen Lebensraumes ohne artenadäquate Nahrungshabitate ausgeschlossen werden. Die für das Gebiet Erfurt bedeutsamen geschützten Lurche, Kriechtiere und Libellen können auch entsprechend der Lebensraumbedingungen ausgeschlossen werden.

Naturschutzfachlich bedeutende Vogelarten, wie z.B. *Alcedo atthis* (Eisvogel) und *Milvus milvus* (Rotmilan), 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. Typische Vogelarten der Stadt, wie z.B. *Apus apus* (Mauersegler), *Streptopelia decaocto* (Türkentaube) und *Turdus merula* (Amsel) sind zu erwarten, das Gebiet könnte als Nahrungs- und Bruthabitat für diese Vogelarten fungieren. (siehe GOP)

#### 1.5.4 Erschließung

Die ÖPNV-Erschließung erfolgt über die Straßenbahnlinien 2 und 4. Die Straßenbahnhaltestellen befinden sich in der Rudolfstraße und am Gothaer Platz, etwa 100 m und 200 m vom Plangebiet entfernt.

Das Grundstück liegt an der Henning-Goede-Straße und kann auch über einen Weg mit eingetragene Grunddienstbarkeiten in Form von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten auf dem Flurstück 138/39, Flur 147, Gemarkung Erfurt Mitte zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 138/24 an die Rudolfstraße angeschlossen werden. Des Weiteren ist auch das Grundstück 138/24 mit eingetragenen Grunddienstbarkeiten in Form von Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der benachbarten Grundstücke belastet.

Weiterhin wurde die Eintragung einer Benutzung, in Form einer jeweils beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Erfurt, auf den Flurstücken 138/24 und 138/39, auf den errichteten und noch zu errichtenden Zugangs- und Zufahrtswegen zum Gehen und Fahren bewilligt und beantragt. Das Gleiche erfolgte für eine jeweils beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Erfurt, die eingelegten und noch einzulegenden Ver- und Entsorgungsleitungen auf Dauer zu halten und zu belassen sowie das belastete Grundstück zum Zwecke der Vornahme von Reparaturarbeiten zu betreten.

#### 1.5.5 Leitungsbestand

Alle im Bebauungsplanbereich gegebenenfalls bereits vorhandenen Anlagen bzw. durch den Bereich verlaufenden und bisher nicht vollständig bekannten Alt-Anlagen werden funktional gesichert und in die Neuerschließung eingebunden.

### 1.6 Allgemeine Planungsziele

Durch die geplante Bebauung wird der östliche Abschluss der ehemaligen Kasernenanlage markiert bzw. wieder hergestellt. Die städtebaulich sinnvolle höhenmäßige Einordnung der Gebäude an diesem Standort wurde über einen Testentwurf (siehe Anlage) geklärt.

Mit dem Bebauungsplan werden die Sanierungsziele für das Brühl gebietsbezogen konkretisiert und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Hofrandbebauung geschaffen.

Folgende Planungsziele werden dabei angestrebt:

- Städtebauliche Neuordnung der Fläche zwischen der bestehenden Bebauung des Barbarosahofes und der Henning-Goede-Straße.
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden, größtenteils als Einfamilienhäuser abweichend vom bisher prägenden Maßstab.
- Sicherung der Wohnqualität und Vermeidung nachbarschaftlicher Nutzungskonflikte.
- Städtebauliche Fassung des Hofbereiches.
- Gewährleistung einer einheitlichen Formensprache auch bei Umsetzung durch Einzelbauherren unter Berücksichtigung individueller architektonischer Entwurfsmöglichkeiten.
- Städtebauliche Berücksichtigung der topographischen Situation und Minimierung des Eingriffs in den Altbaumbestand.
- Sicherung notwendiger Flächen für den ruhenden Verkehr unter Berücksichtigung der Anforderungen aus dem Umfeld.
- Sicherung der öffentlichen Erschließung inklusive der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf dem Flurstück 138/39 zugunsten der Erschließung des Flurstücks 138/24 der Flur 147 in der Gemarkung Erfurt als Anschluss an die Rudolfstraße.

## 2 Begründung der Festsetzungen

Die geplante Neubebauung befindet sich im unmittelbaren Bereich der ehemaligen Kaserne und in direkter Umgebung zu dem als Solitär besonders gestalteten Gebäude C4. Aus diesen Gründen ist dem Umgebungsschutz eine besondere Bedeutung beizumessen und es ergeben sich besondere Anforderungen für die Einordnung, die Höhe und Gestaltung der geplanten Bebauung.

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend, wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die damit vorrangig angestrebte Wohnnutzung schließt Störungen des Bestandes aus und entspricht den raumstrukturellen städtebaulichen Zielen für diesen Bereich.

#### ***Festsetzung 1.1 und 1.2***

Durch Ausschluss bzw. Einschränkung von bestimmten Nutzungen werden Störungen gegenüber dem angrenzenden Wohnen gemindert.

Die angestrebte Entwicklung eines Wohnungsbestandes entspricht einem ungedeckten Bedarf nach Wohnformen zum einen in kleinteiligen Strukturen mit Freiraumbezug und Wohnungen mit guter Ausstattung in altstadtnaher Lage. Ungeachtet oder gerade wegen der demographischen Entwicklung und aktiver Rückbauprozesse in den Plattenbaugebieten ist es erforderlich, die wachsenden Wanderungsbewegungen auf dem Wohnungsmarkt durch entsprechende Angebote in die stadtstrukturell wichtigen Bereiche zu lenken und Alternativen zum Eigenheim in Stadtrandlagen zu schaffen.

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe werden als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Damit soll u.a. einer bedarfsgerechten Steuerung dieser Nutzungen Rechnung getragen werden.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstige nicht störende Ge-

werbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen stören durch zusätzliche Lärmemissionen (hervorgerufen insbesondere durch den Ziel- und Quellverkehr) bzw. widersprechen der geplanten Nutzungs- und Raumstruktur und werden deshalb ausgeschlossen.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

- durch Festsetzung der zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl,
- durch Festsetzung der zwingenden Zahl der Vollgeschosse,
- durch Festsetzung der Oberkanten von Gebäuden als Höchstmaß.

Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen dienen der Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse auf den Grundstücken und einem ausgewogenen Verhältnis von bebauten Bereichen und Freiräumen bzw. unversiegelten Flächen, ermöglichen jedoch eine diesem Bereich entsprechende bauliche Nutzung der Grundstücke.

### *Festsetzung 2.1*

Im WA 3 wurde eine Ausnahme zur Überschreitung des Höchstmaßes der Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, formuliert. Der südliche Bereich des WA 3 ist bereits mit einer Tiefgarage unterbaut, die der Unterbringung des ruhenden Verkehrs des westlich angrenzenden Grundstückes dient. Um überhaupt die geplante städtebaulich sinnvolle Neubebauung und die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage in diesem Bereich zu ermöglichen, ist es erforderlich, die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ durch das vorhandene Tiefbauwerk im Bebauungsplan zu formulieren. Als ausgleichender Faktor kommt die mögliche zum Teil erhebliche Erdüberdeckung und Begrünung des Tiefgaragenbauwerks auf Grund der vorhandenen Geländesituation hinzu.

Die Überschreitung der GRZ durch Tiefgaragen dient der störungsfreien Unterbringung des ruhenden Verkehrs und schont so den Blockinnenbereich und wird durch die geforderte Erdüberdeckung und Begrünung kompensiert.

Die Voraussetzungen nach § 17 Abs. 3 BauNVO sind im Geltungsbereich mit nachfolgender Begründung gegeben.

1. Städtebauliche Gründe erfordern die Überschreitung:
  - Die Festsetzungen sind notwendig, um planungsrechtlich den Bestand zu sichern und die Sanierungsziele zu konkretisieren.
  - Es soll an die Baustruktur und an die charakteristisch höhere bauliche Dichte der Altstadt, insbesondere des unmittelbaren Umfeldes angeknüpft werden.
  - Ausschöpfung des Potentials einer überdurchschnittlich guten ÖPNV-Erschließung durch Nutzungskonzentration im Innenstadtbereich.
2. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch folgende Umstände / Maßnahmen vermieden.
  - Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohnräume bleibt aufgrund der Einhaltung der GRZ durch hochbauliche Anlagen gewahrt.
  - Ein gewisser ausgleichender Umstand für die hohe Unterbauung ist durch die flächenmäßige und räumliche Beschränkung der Hochbauten sowie die Festsetzung der Begrünungsmaß-

nahmen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen zu sehen. Dadurch können die bestehenden Grünbereiche gesichert und aufgewertet werden.

3. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung können durch folgende Umstände / Maßnahmen vermieden werden.
  - 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.
  - Die Überschreitung der GRZ durch Tiefgaragen dient der störungsfreien Unterbringung des ruhenden Verkehrs und schont so den Blockinnenbereich, vermeidet dort Versiegelung und wird durch die geforderte Erdüberdeckung und Begrünung kompensiert.
4. Die Bedürfnisse des Verkehrs können auf Grund folgender Umstände / Maßnahmen befriedigt werden.
  - In einer Tiefgarage können die erforderlichen Stellplätze für das WA 3 untergebracht werden.
  - Verkehrsemissionen im Blockinnenbereich werden so vermieden.
  - Die gute ÖPNV-Erschließung im Gebiet ermöglicht eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs.
5. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

### ***Festsetzung 2.2 bis 2.4 und zeichnerische Festsetzungen***

Die getroffene Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (zwingend) in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen dient zur Umsetzung des Raumkonzeptes, der städtebaulichen Fassung des Hofbereiches und der Gewährleistung einer Höhenentwicklung entsprechend den allgemeinen Planungszielen. Dies kann somit auch bei Umsetzung der Gebäude durch einzelne Bauherren unter Berücksichtigung individueller architektonischer Entwurfsmöglichkeiten gewährleistet werden. So sollen im WA 1 und WA 3 die Gebäude die Höhen der angrenzenden Gebäude berücksichtigen, etwa ein Geschoss niedriger als diese errichtet werden und damit vermittelnd wirken unter Berücksichtigung der vorhandenen topographischen Hangsituation. Sie bilden mit einer festgesetzten gleichen maximalen Höhe die Klammer für die dazwischen liegende niedrigere Bebauung. Diese soll mit zweigeschossigen Gebäuden in Anlehnung an die ursprüngliche Bebauung errichtet werden und den ehemaligen Kasernenhof nach Osten schließen.

Die Festsetzungen dienen der individuellen Gestaltung der Gebäude, der Einordnung von Dachterrassen und von Staffelgeschossen im WA 1 und WA 3, ohne dass das in den allgemeinen Planungszielen definierte Höhenentwicklungskonzept der Gebäude maßgeblich beeinträchtigt wird. Jedoch wurden zur Wahrung des städtebaulichen Raumkonzeptes die o.g. Festsetzungen unter einen Ausnahmehervorbehalt gestellt, damit die Umsetzung im Rahmen des Einzelfalls geprüft werden kann.

## **2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

### ***Festsetzung 3.1 und zeichnerische Festsetzung***

Zur Umsetzung des städtebaulichen Raumkonzeptes, der städtebaulichen Fassung des Hofbereiches, dem Ziel der Einordnung von freistehenden Einfamilienhäusern am Standort und der denkmalpflegerischen Anforderungen wird im WA 2 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Im

WA 1 und WA 3 wurde eine offene Bauweise gewählt, da damit die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand wie westlich angrenzend errichtet werden können.

### ***Festsetzung 3.2 und 3.3 und zeichnerische Festsetzungen***

Die Festsetzung von Baulinien ist auf Bereiche entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße A) und auf die Tiefe der Baufelder beschränkt, wo eine derart weitgehende Bindung zur Sicherung der denkmalpflegerischen Anforderungen und der städtebaulichen Raum- und Gebäudestruktur erforderlich ist.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen gewährleistet den östlichen Abschluss der ehemaligen Kasernenanlage.

Zur Wahrung gestalterischer Spielräume werden nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen zur Unterschreitung der Baulinien und Überschreitung von Baugrenzen nach § 23 Abs.2 bzw. 3 Satz 3 BauNVO eingeräumt.

Durch rückwärtige Baugrenzen wird die maximale Bautiefe definiert. Es werden ausreichende Freiräume für Wohngärten, Spiel- und Aufenthaltsflächen gesichert.

## **2.4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten**

### ***Festsetzung 4.1 bis 4.3 und zeichnerische Festsetzungen***

Mit den Festsetzungen werden Störungen des öffentlichen Raumes und der Freiräume im Hof- und Gartenbereich berechenbar gestaltet und minimiert, der ruhende Verkehr konzentriert und der Versiegelungsgrad von Freiflächen reduziert. Auch werden so negative Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes der Wohnanlage durch diese Nebenanlagen vermieden.

Tiefgaragen wurden im WA 2 auf Grund der vorhandenen Höhensituation, der Erhaltung der Vorgartenbereiche entlang der Planstraße A und des Grünraumes im Bereich der Böschung an der Henning-Goede-Straße ausgeschlossen.

Festgesetzte und damit gebündelte Ein- und Ausfahrtbereiche für das WA 1 und WA 3 und die Beschränkung der Einfahrtsbreiten im WA 2 gewährleisten die erforderlichen Grundstückszufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen sowie eine Minimierung der Störwirkung auf Raumstruktur und Freiräume.

### ***Festsetzung 4.4***

Nebenanlagen, wie kleine Gartenhäuser, Lagerschuppen und Ställe für Kleintiere sind in bestimmten Größenordnungen genehmigungs- bzw. sogar anzeigefrei, d.h. sie könnten, unbeeinflusst in ihrer äußerer Gestaltung, Größe und Anzahl, auf Baugrundstücken errichtet werden. Diese Anlagen werden nicht grundsätzlich ausgeschlossen, doch können sie je nach Standort und Häufung bei einer zusätzlich unqualifizierten Gestaltung zur Beeinträchtigung von Intimbereichen als auch des Erscheinungsbildes eines ganzen Baugebietes führen.

Aus vorgenannten Gründen und auf Grund der Größe der Baufelder und der geringen Abstände der Baukörper zueinander wurde eine Begrenzung dieser Anlagen nach Lage und Integration in den Hauptbaukörper festgesetzt.

## 2.6 Erschließung

Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer Lage mit fußläufig erreichbarem ÖPNV. Die äußere Erschließung ist über die öffentlichen Straßenzüge der Rudolfstraße und der Henning-Goede-Straße gewährleistet.

Zur weitestgehenden Erhaltung des grünen Böschungsbereiches wird die Anbindung für den MIV, insbesondere des WA 2, über eine neue öffentliche Erschließungsstraße geplant.

### 2.6.1. Straßenverkehrsfläche und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen dienen der Erschließung des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Wohngebietes. Die Straßenverkehrsfläche umfasst alle Teile des Straßenkörpers, die Fahrbahn, die öffentlichen Stellplätze und das Straßenbegleitgrün in einem 8,00 m breiten Querschnitt. In dem festgesetzten 6,00 m breiten Teilabschnitt wird nur eine Fahrbahn eingeordnet. Auf die Einordnung von Wendeanlagen für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge konnte verzichtet werden, da der Anschluss an die Rudolfstraße durch entsprechende Fahrrechte gesichert ist.

Die festgesetzte Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Fußweg" schließt das fehlende Teilstück der fußläufigen Verbindung zwischen Rudolfstraße und der Henning-Goede-Straße auf Höhe der Warsbergstraße zur Erreichung der Innenstadt und schafft damit auch eine komfortable Erreichbarkeit der ÖPNV-Haltestellen in der Rudolfstraße und am Benaryplatz.

### 2.6.2 Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen bzw. über mit Leitungsrechten zu belastende Flächen. Sämtliche Medien wie Gas, Wasser, Abwasser, Strom und Fernwärme liegen an bzw. können in der neu geplanten öffentlichen Verkehrsfläche neu verlegt werden.

Das Untersuchungsgebiet liegt im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang (siehe Hinweise).

## 2.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

### *Festsetzung 7.1 und zeichnerische Festsetzungen*

Die Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücksflächen im Barbarossahof sichern die innere Erschließung des neuen Baugebietes und vermeiden die Einordnung sonst notwendiger Wendeanlagen im öffentlichen Raum.

## 2.9 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

### *Festsetzung 5.1*

Die Festsetzungen zur Beschränkung der Wohneinheiten auf zwei WE pro Wohngebäude im WA 2 sollen einerseits die Typik als Einfamilienhäuser sichern, andererseits soll dadurch der Be-

darf an Stellplätzen und Garagen eingeschränkt werden. Damit wird ebenfalls eine umweltgestaltende Wirkung erzielt, die sich insbesondere auf die Minimierung des Versiegelungsgrades des Bodens sowie die Reduzierung der Umweltbelastungen durch Verkehrslärm und Schadstoffemissionen bezieht.

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

Auszugleichende Eingriffe in Natur und Landschaft treten per Gesetzesfiktion nach § 13a Abs. 4 BauGB nicht ein.

Nach § 1a) Abs. 3 letzter Satz BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Aufgrund des gewählten beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig. Damit werden durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt im Sinne des Gesetzes vorbereitet, über deren Unterlassung, Minderung und Ausgleich nach § 21 BNatSchG im Bauleitplanverfahren abschließend entschieden werden muss.

Soweit bei Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche in den Baumbestand eingegriffen wird, kommt die Baumschutzsatzung zum Tragen. Die Empfehlungen des Grünordnungsplanes sind im Bebauungsplan berücksichtigt.

## 2.11 Grünordnerische Festsetzungen

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes wird die grüne Hangkante mit ihrem wertvollen Altbaumbestand sowie dem dichten Strauchbewuchs weitestgehend erhalten. Eine Störung der Lebensräume und somit die Verringerung der Artenvielfalt ist nicht zu befürchten, ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG besteht nicht (vgl. Seite 12 GOP).

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

#### *Festsetzung 6.1 bis 6.4 und andere Festsetzungen*

Die formulierten Maßnahmen vermeiden neben anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wie z.B. die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Nebenanlagen auf ein sinnvolles, notwendiges Maß, negative Auswirkungen auf alle Schutzgüter.

Die Inanspruchnahme von Böden bzw. die Versiegelung durch Bebauung (Gebäude, Nebenanlagen, Straßen etc.) und die Zufahrtsbreiten werden auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt. Die Entwässerung befestigter Flächen soll soweit möglich in benachbarte Vegetationsflächen erfolgen. Um zusätzlich den Wasserabfluss zu vermindern sowie eine lokale Grundwasseranreicherung zu ermöglichen, wird die versickerungsfähige Gestaltung von Stellplätzen, Zufahrten festgesetzt und deren Anzahl auf den Baugrundstücken beschränkt. Dazu sind wasser-durchlässige Beläge zu verwenden und nur die funktional erforderlichen Breiten der jeweiligen Zufahrt zu befestigen. Um diese nicht zu überschreiten, sind Maximalbreiten für Zufahrten festgesetzt.

Die Festsetzung zum Schutz der Wurzelbereiche von Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche dient dem Wachstum und deren dauerhaftem Erhalt.

Durch die Erdüberdeckung und Begrünung der Teile von Tiefgaragen, die nicht überbaut sind, werden zusätzliche sich schnell aufheizende Flächen insbesondere aus stadtoökologischen Gründen vermieden und eine verbesserte Einpassung der baulichen Anlagen in den vorhandenen Landschaftsraum erreicht. Die Maßnahmen dienen so auch der Verbesserung der Wohnqualität.

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

Die festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung dienen dem Erhalt bzw. der Entwicklung von Biotopfunktionen, haben klimaökologische Ausgleichsfunktionen und stadtgestalterische Funktionen für die Verbesserung des Ortsbildes.

#### ***Festsetzung 10.1 und zeichnerische Festsetzungen***

Die Realisierung des Bauvorhabens hat eine Reduzierung, Beseitigung und Veränderung der Vegetation zur Folge. Zur Entwicklung einer geordneten städtebaulichen Struktur ist der Erhalt aller Bäume, trotz schonendem Umgang, nicht möglich. Die grüne Hangkante mit dem wertvollen Großgehölzbestand sowie dem dichten Strauchbewuchs wird erhalten, ein Eingriff in den Vegetationsbestand ist lediglich im Bereich der Erschließungsstraße (Fällung von einem Großgehölz) sowie der neuen Tiefgaragenzufahrt zu verzeichnen.

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Fällung von 6 erfassten Einzelbäumen erforderlich. Der Ausgleich hat auf Grundlage der Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt zu erfolgen. Eine Ersatzpflanzung von 13 Bäumen ist demnach erforderlich.

Abgestimmt mit dem Freiraumkonzept des Vorhabens sind die Empfehlungen des Grünordnungsplanes in den Bebauungsplan eingestellt. An den Bestand anknüpfend sind Standorte und Stammumfang neu zu pflanzender Straßenbäume festgesetzt. Die Auswahl der Arten erfolgt in der Ausführungsplanung.

Zuzüglich zu den flächigen Begrünungen sind Baumpflanzungen in den Vorgartenbereichen und innerhalb der Erschließungsfläche festgesetzt. Wohn- und Aufenthaltsqualität, Mikroklima und Filterwirkung werden dadurch verbessert.

#### ***Festsetzung 10.2 und zeichnerische Festsetzungen***

Bei der Errichtung von Stellplätzen ist die Begrünungssatzung der Stadt Erfurt zu beachten, es sind je 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Entlang der neuen Planstraße A ist die Einordnung von ruhendem Verkehr vorgesehen. Die geplante Baumreihe im Bereich der Straßenverkehrsfläche ist als Ausgleich für die Stellplätze gemäß Begrünungssatzung anzunehmen. Der Ausgleich für die Fällungen muss separat erfolgen.

Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulich-gestalterischen und ökologischen Gründen. Sie soll der gestalterischen Aufwertung der Planstraße A mit einer Baumreihe in einheitlicher Art und Qualität auf der Westseite dienen. Durch die Verwendung einer standortgerechten heimischen Baumart wird auch die Verbesserung des Mikroklimas, des Landschaftsbildes und dem Arten- und Biotopschutz erreicht.

#### ***Festsetzung 10.3 und zeichnerische Festsetzungen***

Des Weiteren wird im Bebauungsplan die Pflanzung von einem Zierobstgehölz je Haus- / Vorgarten festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt auch hier aus städtebaulich-gestalterischen, ökologischen und denkmalpflegerischen Gründen. Sie dient ebenfalls der gestalterischen Aufwertung der Planstraße A mit einer Baumreihe in einheitlicher Qualität auf der Ostseite. Jedoch wurden

hier die Arten Zierkirsche und Zierapfel ausgewählt, weil sie insbesondere in ihrer Blüte sehr dekorative Bäume sind und nicht sehr hoch werden und damit keine übermäßige Verschattung der Gebäude und Vorgartenbereiche entsteht.

#### ***Festsetzung 10.4***

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

## **2.12 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe**

#### ***Festsetzung 8.1***

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

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

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

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

Der Ausschluss flüssiger und fester Brennstoffe erfolgt deshalb insbesondere hinsichtlich der Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes sowie der Stickoxid- und Feinstaubemissionen.

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

## **2.13 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

#### **Fluglärm**

Das Plangebiet liegt im An- und Abflugsektor des Flughafens Erfurt. Beeinträchtigungen durch Fluglärm sind möglich.

Die prognostizierten Dauerschallpegel werden auch künftig zu keinen Nutzungsbeschränkungen (durch Lärmschutzbereichsausweisungen nach FlugLG o.ä.) führen. Auf Grund der auftretenden hohen Lärmpegel von Einzelschallereignissen wird auf die einwirkende Fluglärmbelastung ausdrücklich hingewiesen.

#### Straßenverkehrslärm

Durch die Beeinträchtigungen des Straßenverkehrslärms werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein allgemeines Wohngebiet von tags: 55 dB(A) und nachts: 45 dB(A) überschritten. (siehe Schalltechnische Stellungnahme)

Eine Überschreitung der Werte zieht nicht automatisch den Ausschluss der Festsetzung einer bestimmten Nutzungsart nach sich, entbindet jedoch auch nicht von der Abwägung.

Trotz der vorhandenen Verkehrslärmsituation wird für das WA 1 und WA 3 die städtebauliche Zielvorstellung der Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes weiter vorgesehen. Festsetzungen zur Realisierung von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wurden im Bebauungsplan getroffen.

#### ***Festsetzung 9.1 und 9.2***

In den textlichen Festsetzungen werden zum Schutz der künftigen Bewohner aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten können. Zusätzlich minimieren die Festsetzungen 4.1 bis 4.3 sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzung 11.4.1 und 11.5.2 bezüglich Garagen, Stellplätze und deren Einfahrten die Lärmbelastungen. Die Baustruktur und die Festsetzungen der Zufahrten gewährleisten eine geringe Verkehrsbelastung im Hofbereich und ruhige Wohn- und Aufenthaltsbereiche.

## **2.14 Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Thüringer Bauordnung**

### **2.14.1 Gestaltungsvorschriften**

Die Prägung der heutigen Raumgestalt im Barbarossahof soll mit moderner Architekturqualität und Formensprache fortgeschrieben werden.

Dabei wurden den Forderungen von Seiten der Denkmalpflege nach einer strikten Festlegung der Gestaltung der Neubebauung hinsichtlich der Höhen, der Farb- und Materialgebung gefolgt. Städtebauliches Ziel ist die Schaffung eines geschlossenen baulichen Ensembles mit einem homogenen Duktus.

Somit besteht ein besonderes Erfordernis nach einer abgestimmten Gestaltung der Gebäude, Nebenanlagen und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen auf Grund der angestrebten hohen baulichen Dichte und der starken Wechselwirkungen der einzelnen Gebäude.

#### ***Festsetzung 11.1.1***

Die Bebauung im WA 2 mit möglichen Einfamilienhäusern ruft ein größeres Regelerfordernis hinsichtlich der baulichen Gestaltung hervor, um einerseits die Forderungen der Denkmalpflege und andererseits die hohen Qualitätsanforderungen aus dem Umfeld zu erfüllen.

Im WA 2 wird die Ausbildung der Baukörper als Quader festgesetzt. Abweichungen von der quaderförmigen Gestaltung der Gebäude sind ausnahmsweise entsprechend der textlichen Festsetzung 3.2 zulässig, sofern die gestalterischen Grundzüge durch eine Stützen-Riegel-Konstruktion erhalten bleiben. Damit soll die städtebaulich notwendige einheitliche Formensprache umge-

setzt und gestalterische Spielräume bei der Planung der Vorhaben eröffnet werden.

#### ***Festsetzung 11.2.1 bis 11.2.2 und zeichnerische Festsetzungen***

Die Gebäudezeile im Bereich des WA 2 soll aus klaren kubischen Baukörpern bestehen. Aus diesem Grund sind die Dächer als Flachdächer festgesetzt. Brüstungsbereiche von Dachterrassen müssen deshalb auch als geschlossene Attika ausgebildet werden.

Im WA 1 und WA 3 sind auch Staffelgeschosse möglich. Hierbei wurde sich zusätzlich an den westlich bzw. nördlich angrenzenden Gebäuden im Bestand orientiert. Da auf Grund der negativen Raumwirkung nicht noch Ausgangsbauwerke auf den Dächern der Staffelgeschosse entstehen sollen, wurde die Dachterrassennutzung auf die Fußbodenebene der Staffelgeschosse beschränkt.

#### ***Festsetzung 11.3.1 und 11.3.2***

Die Fassadenmaterialien orientieren sich an der örtlichen Prägung und ermöglichen nachhaltige Strukturen. Die angestrebte Feinplastizität ist dabei gewährt.

#### ***Festsetzung 11.4.1***

Der Raumabschluss von Garagen durch Tore ist zur Sicherung der Freiraumqualität und Minderung von Störungen erforderlich.

#### ***Festsetzung 11.5.1 und 11.5.2***

Zur einheitlichen und homogenen Gestaltung des Baugebiets bedarf es zusätzlich einer einheitlichen Materialwahl und Gestaltung von Erschließungsflächen. Deshalb wurde das Spektrum der Materialien für oberirdische Stellplätze und Zufahrten auf breitfugig verlegtes Natursteinpflaster, wassergebundene Decken sowie Schotterrasen eingeschränkt. Darüber hinaus sind auch die Anzahl und die Breiten der Zufahrten je Baugrundstück beschränkt worden, damit gerade in den Vorgartenbereichen keine übermäßige Versiegelung auftritt.

Lediglich im WA 3 wurde auf die Beschränkung der Anzahl und Breite der Zufahrt verzichtet, da es hier bereits eine Tiefgaragenzufahrt gibt und eine zweite zur Erschließung der Stellplätze im Tiefgeschoss notwendig werden wird.

#### ***Festsetzung 11.6.1***

Regelungen zu beweglichen Abfallbehältern gewähren der näheren Umgebung angemessene Freiraumqualität und vermeiden Störungen der städtebaulichen Raum- und Nutzungsstruktur.

#### ***Festsetzung 11.7.1***

Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten. Die Beschränkung von Abgrabungen, Aufschüttungen, Geländeänderungen zielt auf die Sicherung einer gestalterisch homogenen Außenraumqualität des Gesamtvorhabens ab und hat nachbarschützende Wirkung. Größere Terrassierungen, Einschnitte sowie die Bildung von "Plateaus" sollen im Interesse eines harmonischen Siedlungsbildes vermieden werden. Abgrabungen, die sich nicht auf den erforderlichen Umfang für Tiefgaragen- und Kellererschließungen begrenzen, wurden deshalb ausgeschlossen. Aus dem gleichen Grund wurden Aufschüttungen unter den Ausnahmeverbehalt gestellt, um in einer Einzelfallprüfung die Erforderlichkeit und die Auswirkungen auf den öffentlichen Raum und die Nachbargrundstücke zu prüfen, aber auch die Möglichkeit einer qualitätsvollen Freiraumplanung zu ermöglichen.

#### ***Festsetzung 11.8.1 und 11.8.2***

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen korrespondieren mit der vorhandenen Situation im Bereich des Barbarossahofes. Zum Barbarossahof sollen die Einfriedungen auf die Hausflucht zu-

rückgesetzt werden, um ein abgestuftes, einheitlich gestaltetes, inneres Freiraumkonzept zu erreichen. Die Festsetzungen schließen jedoch sonstige Einfriedungen insbesondere der Gartenbereiche nicht aus, sondern formulieren lediglich gestalterische Anforderungen zur Erreichung einer qualitätsvollen Gestaltung für den öffentlichen Raum und an den Nachbargrenzen.

## 2.14.2 Höchstzulässige Zahl der Stellplätze je Wohneinheit

### *Festsetzung 12.1*

Durch die bauordnungsrechtliche Festsetzung 12. erfolgt eine Stellplatzbeschränkung nach § 83 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO in Verbindung mit § 83 Abs. 2 ThürBO.

Zur Auslegung der Frage nach der Zahl der notwendigen Stellplätzen im Sinne § 49 Abs. 1 ThürBO werden in der Anlage 1 der VollzBekThürBO Richtzahlen aufgeführt. Diese Richtzahlen sind als ein antizipiertes Sachverständigengutachten zu bewerten, das eine einheitliche Verwaltungspraxis im bauaufsichtlichen Vollzug gewährleisten soll. Abhängig von den örtlichen Verkehrsverhältnissen und vom öffentlichen Personennahverkehr kann die Zahl der notwendigen Stellplätze in diesem Rahmen unterschiedlich angenommen werden.

Nach § 83 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO in Verbindung mit § 83 Abs. 2 ThürBO kann die Herstellung von Stellplätzen und Garagen in bestimmten Teilen des Gemeindegebietes eingeschränkt werden, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

- Je Wohneinheit sind maximal zwei Stellplätze zulässig.

Die Festsetzung des Kfz-Stellplatzschlüssels von maximal 2 Kfz-Stellplätzen je Wohneinheit auf Grundlage des § 83 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO liegt im Rahmen der Bandbreite der Anlage 1 der VollzBekThürBO und ist nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange aus folgenden Gründen angemessen:

- Die innerstädtische Lage und besondere örtliche Verkehrsverhältnisse im Sanierungsgebiet, die alternative Erreichbarkeit mit dem ÖPNV, die gute Erreichbarkeit der Innenstadt zu Fuß und mit dem Fahrrad rechtfertigen die Stellplatzbeschränkung.
- Nach der konzeptionellen Zielgruppenausrichtung und der Standortspezifik des Vorhabens kann eine derartige Stellplatzzahl als nachfragegerecht angesehen werden.
- Eine unverhältnismäßig hohe Versiegelung durch die Einordnung von Stellplätzen auf den Grundstücken kann so vermieden werden.

## 3 Hinweise

Neben den textlichen Festsetzungen werden Hinweise zum Sachverhalt gegeben, die in anderen gesetzlichen Vorschriften oder in anderen Verfahren geregelt werden und bei der Genehmigungs- und Realisierungsphase der Bauvorhaben von Bedeutung sind.

### **Archäologische Bodenfunde**

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

### Lärmimmissionen

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Überflugbereich des Flughafens in der so genannten maximalen Fluglärmisolinie (höchster Schalldruckpegel während eines Überfluges), so dass beim Überflug kurzzeitige Lärmpegelspitzen von 85 dB(A) auftreten können. Hierauf wird zur möglichen Berücksichtigung im Hinblick auf Neu- und Umbau von Wohnnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verwiesen.

Die Vorschriften der DIN 4109 gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen des Vollzugs der Planung ist die Einhaltung dieser DIN.- Vorschriften zu prüfen. Da auch der Planfeststellungsbeschluss des Flughafens durchaus geändert werden kann, ist so ein dynamisches Reagieren auf die jeweils bestehenden Anforderungen möglich. Eine starre Festsetzung zum Schalldämm-Maß von Außenbauteilen und die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmer im Bebauungsplan würde sich möglichen Veränderungen der Parameter, auf deren Grundlage die Festsetzung getroffen wurde, entziehen.

### Fernwärmesetzungsgebiet

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

### DIN Normen etc.

Es wird darauf hingewiesen wo Bürger Vorschriften einsehen können, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde liegen.

## 4 Folgekosten für die Gemeinde

### 4.1 Investive Kosten

Da das Grundstück am Barbarossahof sich im Privateigentum befindet und der Eigentümer die Entwicklung und Erschließung des Baugebietes vornimmt, entstehen der Stadt Erfurt keinerlei investive Kosten.

### 4.2 Unterhaltungskosten

Es entstehen der Stadt durch die Realisierung der Planung ausschließlich Unterhaltungskosten für die öffentlichen Erschließungsanlagen.

öffentliche Anlage	Nettobetrag (Schätzwert)
Straßenverkehrsflächen (ca. 1.362,00 m <sup>2</sup> x 1,10 €/m <sup>2</sup> /a)	ca.1.500 € pro Jahr
Beleuchtung (ca. 6 Leuchten je 70 Watt x 90€/a) Energie (60EUR und Wartung)	ca. 540 € pro Jahr
Straßenbäume ohne Anpflanzpflege (ca. 1.000 x 8/in den ersten 15 Jahren)	ca. 8.000 € in den ersten 15 Jahren

## 5 Anlagen