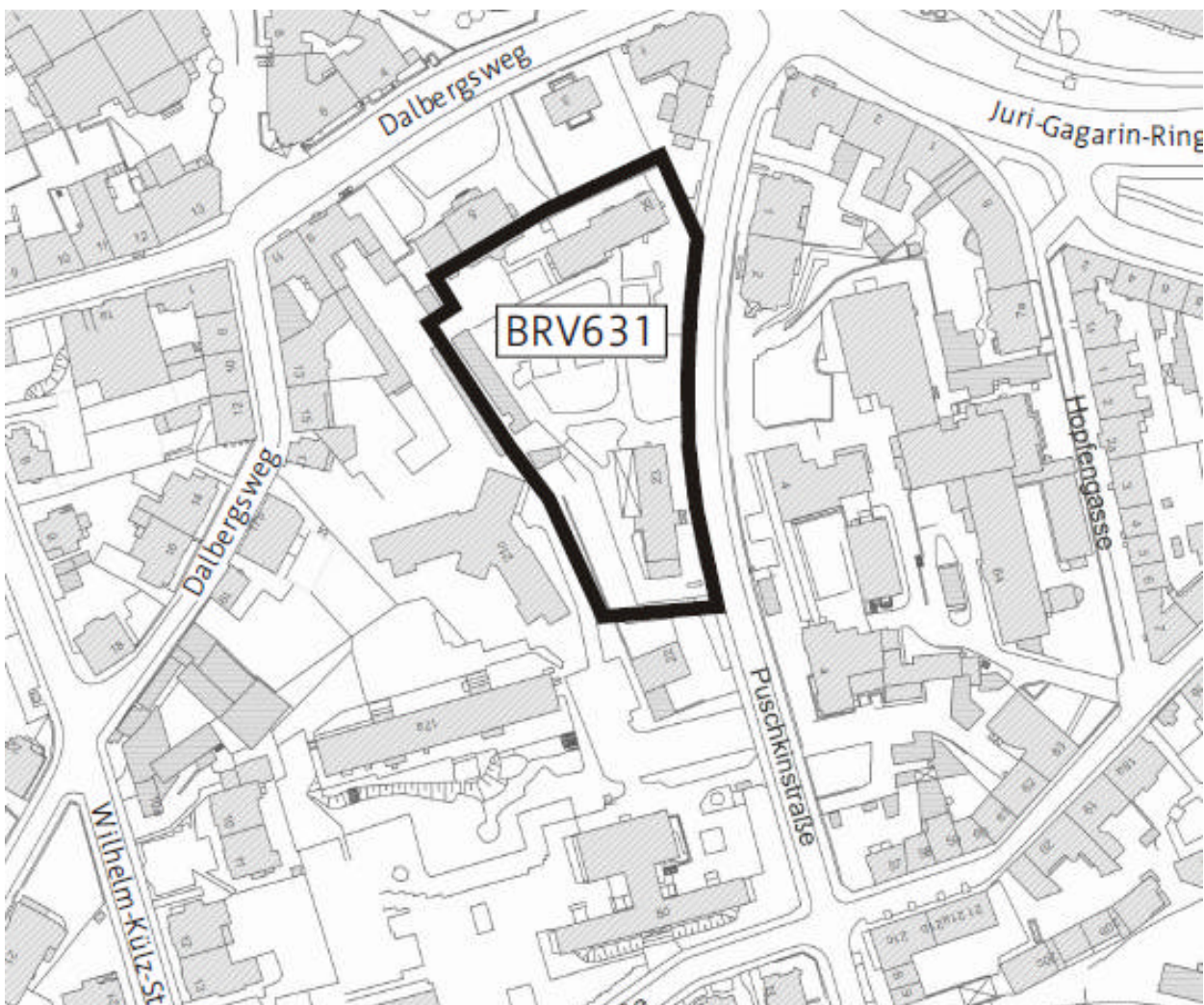


Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Westlich Puschkinstraße"  
VBP BRV631

Entwurf

Begründung



Impressum

OSTERWOLD\*SCHMIDT  
EXPIANDER ARCHITEKTEN BDA

und



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

26.10.2012

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1     | Allgemeine Begründung.....                                      | 3  |
| 1.1   | Anlass.....   | 3  |
| 1.2   | Verfahren .....   | 3  |
| 1.2.1 | Gewähltes Verfahren .....                                       | 3  |
| 1.2.2 | Verfahrensablauf .....  | 4  |
| 1.3   | Geltungsbereich.....  | 4  |
| 1.4   | Übergeordnete Planungen.....                                    | 5  |
| 1.4.1 | Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....                    | 5  |
| 1.4.2 | Flächennutzungsplan .....                                       | 5  |
| 1.4.3 | Rahmenplan erweiterte Altstadt .....                            | 5  |
| 1.4.4 | Verkehrsentwicklungsplan, Teilbereich ÖPNV .....                | 5  |
| 1.5   | Bestandsdarstellung .....                                       | 6  |
| 1.5.1 | Lage des Geltungsbereiches.....                                 | 6  |
| 1.5.2 | Eigentumsverhältnisse / aktuelle Nutzungen.....                 | 6  |
| 1.5.3 | Umweltsituation .....   | 6  |
| 1.5.4 | Denkmalrechtliche Belange .....                                 | 7  |
| 1.5.4 | sonstige Satzungen.....   | 7  |
| 1.6   | Allgemeine Planungsziele.....                                   | 7  |
| 1.7   | Planungsalternativen.....                                       | 8  |
| 2     | Begründung der Festsetzungen.....                               | 9  |
| 2.1   | Art der baulichen Nutzung .....                                 | 9  |
| 2.2   | Maß der baulichen Nutzung.....                                  | 9  |
| 2.3   | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....                 | 10 |
| 2.4   | Abstandsflächentiefe .....                                      | 10 |
| 2.5.  | Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze .....         | 11 |
| 2.6   | Erschließung.....   | 11 |
| 2.7   | Grünordnung, Artenschutz.....                                   | 12 |
| 2.8   | Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe.....   | 12 |
| 2.9   | Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen..... | 13 |
| 2.10  | Gestaltungsvorschriften .....                                   | 13 |
| 3     | Folgekosten für die Gemeinde.....                               | 13 |
| 4     | Anhang.....   | 14 |

# 1 Allgemeine Begründung

## 1.1 Anlass

### Ausgangslage

Das Katholische Krankenhaus geht auf das Haus "Zum Roten Kreuz", heutige Gorkistraße, von 1735 zurück.

Der 2003 leer gezogene Standort im früheren Hirschbrühl im Umfeld des bis 1803 betriebenen Kartäuserkloster ist im Wesentlichen zwischen ca. 1850 und 1925 errichtet worden. 1949 wurden Flächen westlich der Puschkinstraße miteinbezogen.

Die Nachnutzung des denkmalgeschützten Ensembles östlich der Puschkinstraße erfolgt planungsrechtlich nach § 34 BauGB. Die Nachnutzung der Flächen westlich der Puschkinstraße erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

### Ziel

Die Fläche des ehemaligen Katholischen Krankenhauses beidseitig der Puschkinstraße ist ein wichtiges Bindeglied zwischen Altstadt und Löbervorstadt und hat eine sehr gute Eignung für innerstädtisches Wohnen. Die 2004 getroffene städtebauliche Grundsatzentscheidung, an der 1900 gebildeten Radiale Puschkinstraße eine Raumfassung herzustellen, die in Maßstab und Qualität der Bedeutung dieser wichtigen Radialbeziehung gerecht wird, wird fortgesetzt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV631 "Westlich Puschkinstraße" werden die folgenden Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachnutzung des Grundstücksteils westlich der Puschkinstraße des ehemaligen Katholischen Krankenhauses mit innerstädtischem Wohnraum besonderer Qualität.
- Herstellung einer Raumfassung an der Puschkinstraße, die in Maßstab und Qualität der Bedeutung dieser wichtigen Radialbeziehung gerecht wird.
- Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Sternhäuser am Mariengarten".

## 1.2 Verfahren

### 1.2.1 Gewähltes Verfahren

Auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist Wohnbebauung auf der Westseite der Puschkinstraße als Maßnahme der Innenentwicklung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen sind gegeben:

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung bzw. anderen Maßnahmen der Innenentwicklung.
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>.
3. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem ThürUVPG unterliegen. Den allgemeinen Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend, wird zur Umsetzung der Nutzungs- und Raumkonzepte im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche festgesetzt.

4. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen nicht. Das bloße Vorkommen von Arten nach BArtSchV und Anhang IV der FFH im Geltungsbereich stellt jedoch kein entsprechendes Anwendungshindernis dar.

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

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB ist daher zwar nicht zwingend erforderlich, sie wurde jedoch zur frühzeitigen Ermittlung und Ausräumung von Konflikten durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes durchgeführt.
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. Es wird ortsüblich bekannt gemacht, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan BRV631 im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.
4. Auszugleichende Eingriffe in Natur und Landschaft treten per Gesetzesfiktion nach § 13a Abs. 4 BauGB nicht ein.

## 1.2.2 Verfahrensablauf

Durch den Vorhabenträger wurde ein Antrag auf Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV631 gestellt.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, die Bebauung auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB durchzuführen. Grundlage dafür ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan BRV631, der mit Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss 0288/12 des Stadtrates vom 09.05.12, am 08.06.12 veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 12, förmlich eingeleitet wurde. Mit gleichem Beschluss 0288/12 wurde der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV631 gebilligt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV631 fand im Zeitraum vom 18.06.12 - 20.07.12 im Informationszentrum der Bauverwaltung statt. Unter Anwendung von § 4a Abs. 4 BauGB bestand vom 18.06.12 - 20.07.12 zusätzlich die Einsichtnahmemöglichkeit im Internet. Die Träger öffentlicher Belange und Naturschutzverbände wurden mit Schreiben vom 08.06.12 frühzeitig am Bauleitplanverfahren beteiligt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist in einem Einladungswettbewerb des Vorhabenträgers ausgearbeitet worden und als Anlage der Begründung dieser Planung BRV631 beigefügt.

## 1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV631 mit der Flächengröße 6.500 m<sup>2</sup> zusammen für WA1 und WA2 umfasst mit dem WA1 die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes die Flurstücke 421/2, 403/2, 389 und Teilflächen des Flurstücks 392. Mit dem WA2 sind weitere Teilflächen des Flurstücks 392 bis zur südlichen Gebäudekante der Villa Dalbergsweg 5 Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV631.

Die Einbeziehung der weiteren Flächen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV631 sichert das Planungsziel einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der Bebauung des Vorhaben- und Erschließungsplanes an der Puschkinstraße und der Bebauung Villa am Dalbergsweg; die Zustimmung des Eigentümers liegt hierzu vor.

Alle o.g. Flurstücke des WA1 und WA2 befinden sich in der Gemarkung Erfurt Mitte, Flur 147.

Der Geltungsbereich der Planung BRV631 wird begrenzt:

- im Norden durch die Villa Dalbergsweg 5, Teilflächen Flurstück 392, Flurstücke 390 und 388,
- im Osten durch die Puschkinstraße,
- im Süden durch das Flurstück 421/1 Puschkinstraße 22,
- im Westen durch die Flurstück 396/5 (Puschkinstraße 21c), Flurstücke 396/6 und 396/2.

## 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 der aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan BRV631 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan BRV631 entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

### 1.4.3 Rahmenplan erweiterte Altstadt

Die Flächen der Planung BRV631 liegen im Geltungsbereich des Rahmenplans erweiterte Altstadt von 1992 sowie im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen teilräumlichen Entwicklungskonzepts Altstadt als dessen Nachfolger. Die Planung VBP BRV631 entspricht deren Zielstellungen.

### 1.4.4 Verkehrsentwicklungsplan, Teilbereich ÖPNV

Die Flächen der Planung BRV631 grenzen im Osten an die Puschkinstraße an.

Die Puschkinstraße ist Gegenstand von Untersuchungen für eine Stadtbahntrasse (Straßenbahn), die auf dem Untersuchungsauftrag des Stadtrates für Stadtbahntrassen zur Entlastung der Bahnhofstraße und auf dem Stadtratsbeschlusses 2012 mit dem Verweis auf eine zukünftige Machbarkeitsuntersuchung, die in den zukünftigen Verkehrsentwicklungsplan Teilbereich ÖPNV einfließt, basieren.

Nach den ersten Ergebnissen besteht als eine der wenigen überhaupt realisierbaren Optionen die Möglichkeit, eine Stadtbahn- bzw. Stadtbahmentlastungstrasse zwischen Karl-Marx-Platz und Schillerstraße im Verlauf der Puschkinstraße einzuordnen.

Eine konkrete Machbarkeitsstudie für eine Stadtbahn- bzw. Stadtbahmentlastungstrasse hinsichtlich möglicher Trasseneinordnung, Auswirkungen und Netzkonzepte sowie der resultierenden Kosten soll vorbe-

haltlich der haushalterischen Voraussetzungen zukünftig ab 2013 erarbeitet werden. Diese ergebnisoffene Abprüfung dieser Option Stadtbahn- bzw. Stadtbahntlastungstrasse ist zum jetzigen Zeitpunkt sinnvoll, um Ergebnisse in die Bearbeitung des Verkehrsentwicklungsplanes, Teilbereich ÖPNV, einarbeiten zu können.

Sollte die Machbarkeitsstudie ein positives Ergebnis erbringen, würden die Umsetzung für eine Stadtbahn- bzw. Stadtbahntlastungstrasse durch ein Planfeststellungsverfahren erfolgen. In einem Planfeststellungsverfahren ist z.B. die Wohnbebauung an der Puschkinstraße als vorgegeben zu berücksichtigen.

Die Option Stadtbahn- bzw. Stadtbahntlastungstrasse ist nicht Gegenstand des VBP BRV631. Gegenstand des VBP BRV631 ist ein konkretes Bauvorhaben, dessen Umsetzung im Durchführungsvertrag mit Fristen versehen kurzfristig umgesetzt wird. Für den VBP BRV631 ist nur die aktuelle Sach- und Rechtslage maßgeblich, sodass ggf. bestehende Anforderungen aus einer Stadtbahntrasse dem Vorhaben noch nicht aufgegeben werden können.

Schutzwürdige Wohnnutzungen befinden sich bereits derzeit im Bestand bzw. entstehen östlich der Puschkinstraße nach § 34 BauGB im Rahmen gebundener Entscheidungen.

Durch den VBP BRV631 wird kein qualitativ neuer Schutzanspruch eingeführt.

Durch den VBP BRV631 erfolgt keine Einschränkung des für eine Stadtbahn erforderlichen Lichtraumprofils der Puschkinstraße.

## 1.5 Bestandsdarstellung

### 1.5.1 Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet BRV631 befindet sich südwestlich der Altstadt westlich der Puschkinstraße und war bis 2003 vom Katholischen Krankenhaus genutzt.

### 1.5.2 Eigentumsverhältnisse / aktuelle Nutzungen

Die Flächen des Geltungsbereiches der Planung BRV631 sind im Privateigentum.

Die eingeschossigen Gebäude stehen leer, nur die Rettungswache wird bis voraussichtlich Anfang 2013 noch genutzt.

### 1.5.3 Umweltsituation

Die Planung BRV631 liegt in einem durch Wohnen, nichtstörendes Gewerbe und wohnaffinen Nutzungen Kindergarten und Schule geprägten Umfeld. Die Festsetzung eines Wohngebietes wird weder unzumutbaren Belästigungen oder Störungen ausgesetzt, noch gehen von ihm unzumutbare Belästigungen oder Störungen auf benachbarte Grundstücke aus.

Auf das Plangebiet BRV631 wirken Geräusche der westlich angrenzenden Kindertageseinrichtung, Verkehrslärm der Puschkinstraße, des Dalbergswegs, der Eisenbahn und Fluglärm ein.

Für das Plangebiet BRV631 liegen der Stadt Erfurt keine Kenntnisse zu Bodenverunreinigungen vor.

Die Hirschlache als zuletzt verrohrtes Gewässer ist nicht mehr vorhanden. Die alte Verrohrung hat für die Entwässerung keine Bedeutung und kann zurück gebaut werden.

Das Plangebiet ist mitgeprägt durch Baumbestand zum Teil als Folge der vorgründerzeitlichen Prägung

mit Gärten und Gärtnereien der Bebauung Dalbergsweg und Kartäuser Straße. Diese frühere Prägung ist spätestens ab 1900 mit der Aufsiedlung entlang der Radiale Puschkinstraße durch Bebauung und weitere Überformung und ab 1949 zur Nutzung für das Katholische Krankenhaus abgelöst.

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes im WA1 mit ca. 5.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche beträgt heute die Versiegelung durch Überbauung und Wege 2.300 m<sup>2</sup>.

#### 1.5.4 Denkmalrechtliche Belange

Der Geltungsbereich der Planung BRV631 befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Denkmalgeschützt als Teil des Kulturdenkmals Dalbergsweg 5 ist die Einfriedung entlang der Puschkinstraße bis einschließlich Kulturdenkmal Puschkinstraße 22.

In der Umgebung des Geltungsbereichs der Planung BRV631 befinden sich die Kulturdenkmale Dalbergsweg 3, Dalbergsweg 5, Puschkinstraße 22, Puschkinstraße 2 und die bauliche Gesamtanlage ehemaliges Katholisches Krankenhaus östlich der Puschkinstraße.

#### 1.5.4 sonstige Satzungen

##### Vorgartensatzung

Das Plangebiet BRV631 befindet sich innerhalb der Satzung zur Gestaltung von Vorgärten in Gebieten gründerzeitlicher Prägung.

##### Fernwärmesatzung

Das Plangebiet BRV631 liegt im Fernwärmesatzungsgebiet. Es besteht Anschluss- und Benutzungspflicht. Es gilt dazu § 5 Abs. 3 der Fernwärmesatzung für zusätzliche Kaminfeuerstellen (offene Kamine i.S.d. § 4 Abs. 3 der 1. BImSchV), sofern diese nicht ausschließlich der Beheizung von Gebäuden dienen, nur gelegentlich benutzt werden und nur mit naturbelassenem, mindestens zwei Jahre abgelagertem Holz befeuert werden. In der Stadt Erfurt wird die Festlegung "gelegentlicher Betrieb" durch eine Beschränkung auf maximal 30 Tage pro Jahr konkretisiert

#### 1.6 Allgemeine Planungsziele

Das Plangebiet BRV631 befindet sich im früheren Hirschbrühl, das hier durch die Hirschlache und Gärten der Grundstücke und Bebauung Dalbergsweg und Kartäuser Straße geprägt war. Nach der Endfestung Erfurts ab 1873 erfolgte die Aufsiedlung nach Bebauungsplan 1900 entlang der neu gebildeten Radiale Puschkinstraße in halboffener Blockrandbebauung 4,00 m von der Straße abgerückt. Die Planung BRV631 greift diese städtebauliche Setzung der Radiale Puschkinstraße auf.

Die Planung BRV631 umfasst den Vorhaben- und Erschließungsplan im WA1 und mit dem WA2 weitere Teilflächen des Flurstücks 392 bis zur südlichen Gebäudekante der Villa Dalbergsweg 5. Die Einbeziehung dieser Flächen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV631 sichert das Planungsziel der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der Bebauung des Vorhaben- und Erschließungsplanes an der Puschkinstraße und der Bebauung Villa am Dalbergsweg.

Die Ausformung des Vorhaben- und Erschließungsplanes erfolgte in einem Einladungswettbewerb des Vorhabenträgers Mariengarten GbR. Grundlage ist das Entwurfskonzept "Sternhäuser – Wohnen am Mariengarten" vom Büro Osterwold-Schmidt Architekten BDA Weimar.

Die Gebäudestrukturen des Vorhaben lehnen sich an die Epochen der Stadtstruktur an:



- Überformte Gärten mit ehemaliger Hirschlache, Wohn-Stall-Remise und Villen Dalbergsweg.
- Die Großform Radiale Puschkinstraße und der davon im Abstand von 4,00 m errichteten kräftigen Bebauung.

Die sternenförmigen 3-Spanner-Gebäude mit jeweils 3 Flügeln folgen der Großform Radiale Puschkinstraße als städtische Präsenz der Bebauung zur Straßenseite und öffnen sich zum überformten Garten. Sie haben dreiseitig natürlich belichtete Wohnungen. Die Gebäudeflügel haben eine geschossweise Abstufung, die zwischen städtischer Präsenz und überformten Gärten vermitteln.

Das Vorhaben bildet eine Wohnanlage mit zusammenhängend gestaltetem Freiraum, der mit den überformten Gärten der Villen Dalbergsweg korrespondiert. Die Kfz Stellplätze sind ausschließlich in der zusammenhängenden von der Puschkinstraße direkt erschlossenen Tiefgarage zu realisieren.

Das Grundstück des Vorhaben wird von der Puschkinstraße erschlossen; die ÖPNV-Anbindung zu Bus und Straßenbahn ist fußläufig erreichbar.

## 1.7 Planungsalternativen

Das frühere Hirschbrühl mit Hirschlache, 2-geschossiger Bebauung und großen Gärten entlang Dalbergsweg und Kartäuserstraße ist durch die mit dem ehem. Krankenhaus beginnende Bebauung ab 1850 überformt. Der Stadtteil ist durch die neue der Planung 1900 entspringenden Radiale Puschkinstraße geprägt. Das ehem. Krankenhaus bezog nach 1949 Flächen westlich der Puschkinstraße, das noch verbliebene Grundstück Villa Dalbergsweg 5, ein. Eine nochmalige Erweiterung des ehem. Krankenhaus nach 1990 mit Einbeziehung der Grundstücke der Schule und Kita westlich der Puschkinstraße und Umbau des Denkmalensembles wurde verworfen, und stattdessen das Gelände 2003 freigezogen.

Die Stadt hatte daraufhin die gemeindlichen Entwicklungsziele im Flächennutzungsplan mit Wohnen präzisiert, und 2004 einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan ALT551 für die Flächen der aufgegebenen Krankenhausnutzung aufgestellt und die Offenlagen durchgeführt. Darin wurde u.a. für die Flächen westlich der Puschkinstraße die Aufsiedlung entlang der Radiale Puschkinstraße festgesetzt. Der Bebauungsplan ALT551 wurde nicht weitergeführt. Die verschiedenen Grundstückseigentümer der Fläche östlich der Puschkinstraße hatten sich zwischenzeitlich entschieden, die Konversion planungsrechtlich nach § 34 BauGB zulässig umzusetzen. Die Bebauung der Flächen westlich der Puschkinstraße ist jedoch nur über einen Bebauungsplan erwirkbar. Der Grundstückseigentümer hat 2012 dazu einen Antrag auf Aufstellung dieser Planung BRV631 gestellt.

Das Areal des ehem. Krankenhauses soll nun wie das ehem. Kloster Kartäuser Straße mit Wohnungsbau konvertiert werden. Der Stadtteil ist in diesem Abschnitt an der Puschkinstraße von Wohnen und wohnaffiner Infrastruktur geprägt. Das Maß der baulichen Nutzung in der o.g. Planung ALT551 und dieser Planung BRV631 folgt den städtebaulichen Setzungen seit 1900.

Inhalt und Qualitätsziele dieser Planung BRV631 sind in einem wettbewerbsähnlichen Verfahren ermittelt worden, dessen Ergebnis in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert wird.

Die Planung BRV631 mit stadtverträglicher Aufsiedlung dient der Konversion einer innerstädtischen mit ÖPNV erschlossenen Fläche in der Kernstadt. Sie konzentriert die bauliche Entwicklung und Nutzung auf integrierte Lagen. Die Inanspruchnahme neu zu erschließender Siedlungsflächen wird damit vermieden.

## 2 Begründung der Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist dazu ein Allgemeines Wohngebiet WA1 und WA2 festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind dabei ausgeschlossen. Die Planung BRV631 soll die Prägung der Umgebungsbebauung fortsetzen. Dabei sollen Störungen der allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 und der Umgebung, z.B. durch Stellplätze und Betriebslärm der o.g. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, ausgeschlossen sein.

Mit der Festsetzung Nr. 0 sind im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes insgesamt auch nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Umsetzung seines Vorhaben im WA1 Errichtung von 3 Wohngebäuden mit 37 Wohneinheiten und 51 Kfz Stellplätzen in einer Tiefgarage.

Die hohen Anforderungen, die das BVerwG an die Konkretisierung des Vorhabens im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt<sup>1</sup>, kollidieren häufig mit der erforderlichen Flexibilität aus Sicht der Vorhabenträger, um im Zuge der Projektrealisierung auf geänderte Nutzeranforderungen eingehen zu können. Aus diesem Grunde hat der Gesetzgeber in § 12 Abs.3a BauGB die Möglichkeit geschaffen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf allgemeine Festsetzungen zu beschränken und durch den entsprechenden Festsetzungsverweis auf den Durchführungsvertrag konkretisierende Zulässigkeitstatbestände in den Durchführungsvertrag auszulagern. Der Durchführungsvertrag wird dadurch für die bauaufsichtliche Prüfung des Vorhabens relevant. Werden Änderungen am konkreten, im Durchführungsvertrag fixierten Konzept erforderlich, bedarf es so nicht einer erneuten Auslegung des Bebauungsplanes. Die Änderung der Zulässigkeitstatbestände kann durch Änderung des Durchführungsvertrages erfolgen, der lediglich der Billigung des Stadtrates bedarf. Nachbarn haben alle Vorhaben hinzunehmen, die den allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.<sup>2</sup> Da ohne eine erneute Planänderung alle Nutzungen zulässig sein können, die von den allgemeinen Festsetzungen erfasst werden, ist dieses gesamte Nutzungsspektrum Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Alle abwägungserheblichen Auswirkungen aller nach der Planung zulässigen Nutzungen wurden deshalb in die Abwägung eingestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan in der zur Zeit aktuellen Fassung ist zur Information als Anlage der Begründung beigefügt.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt:

- durch Festsetzung der zulässigen Grundfläche (entspricht der Größe der durch Baugrenzen und Baulinien definierten überbaubaren Grundstücksfläche),
- durch Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ,
- durch Festsetzung der Geschossflächenzahl GFZ,
- durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse,
- durch Festsetzung von Oberkanten baulicher Anlagen als Höchstmaß.

Die städtebaulichen Dichtewerte der BauNVO GRZ und GFZ werden nicht überschritten. Die aus einem wettbewerbsähnlichen Verfahren gewonnene Baustruktur wird in Verbindung mit baukörperähnlichen Festsetzungen hinreichend bestimmt definiert gesichert.

<sup>1</sup> BVerwG Urteil vom 18.09.03 - 4CN 3.02

<sup>2</sup> BauGBÄndG 2007 Mustererlass, Nr. 2.3.3.3.

## GRZ und GFZ

Der Geltungsbereich der Planung BRV631 umfasst ca. 6.500 m<sup>2</sup>. Er ist ein überwiegend bebautes Gebiet, ist ein wichtiges Bindeglied zwischen Altstadt und Löbervorstadt, und hat eine sehr gute Eignung für innerstädtisches Wohnen. Diese bauliche Verdichtung im erschlossenen Kerngebiet der Stadt Erfurt ist ein schonender Umgang mit Boden; es entfällt Flächeninanspruchnahme im Außenbereich. Die gute ÖPNV-Erschließung und fußgänger- und radfahrerfreundliche Anbindung reduziert motorisierten Individualverkehr. Alle individuelle Kfz-Stellplätze des WA1 sind in der Tiefgarage. Durch die Beschränkung der Herstellung von Stellplätzen auf ein standortangemessenes Maß und deren räumliche Anordnung nur Tiefgarage werden Verkehrsemissionen gemindert.

Das WA1 umfasst den Vorhaben- und Erschließungsplan: ein Baugrundstück mit Wohnanlage inkl. Tiefgarage. Das WA1 mit ca. 5.000 m<sup>2</sup> ist zum heutigen Zeitpunkt mit ca. 2.300 m<sup>2</sup> versiegelt / überbaut. Im WA1 ist festgesetzt: eine maximal überbaubare Grundstücksfläche 1.340 m<sup>2</sup>, eine maximale Unterbauung für Tiefgarage und deren Zufahrt 1.230 m<sup>2</sup>, eine Tiefgaragenbegrünung, dass hochbauliche Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur ausnahmsweise zulässig sind, und dass oberirdische Stellplätze und Garagen für Kfz nicht zulässig sind. Die maximal zulässige Geschossfläche aller Vollgeschosse beträgt 5.120 m<sup>2</sup>.

Das WA2 umfasst nichtüberbaubare Fläche des angrenzenden Grundstückes. Das WA2 mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> ist zum heutigen Zeitpunkt mit 600 m<sup>2</sup> versiegelt / überbaut. Im WA1 ist festgesetzt: keine überbaubare Grundstücksfläche, und dass oberirdische Stellplätze und Garagen für Kfz nur ausnahmsweise zulässig sind.

## Größe der Grundflächen, Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

Die baukörperähnlichen Festsetzungen sind erforderlich, um das in einem wettbewerbsähnlichen Verfahren ermittelte Vorhaben planungsrechtlich zu sichern und umzusetzen. Die Größe der zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen ergibt sich aus der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt ist.

## 2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Zur Umsetzung des in einem wettbewerbsähnlichen Verfahren ermittelte Vorhaben und daraus entwickelten Vorhaben- und Erschließungsplanes ist eine offene Bauweise und Einzelhäuser festgesetzt.

Die Festsetzung von Baulinien ist auf die Bauflucht an der Radiale Puschkinstraße und im Bereich der zulässigen Unterschreitung von Abstandsflächen beschränkt, da hier diese weitgehende Bindung zur Sicherung der Raumstruktur erforderlich ist.

Zur Gewährleistung gestalterischer Spielräume werden geringfügige Ausnahmen zur Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen mit maximaler Tiefe von 0,25 m eingeräumt.

Die Baugrenzen definieren die maximale Bautiefe.

Es werden ausreichende Freiräume / Aufenthaltsflächen gesichert.

## 2.4 Abstandsflächentiefe

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB können geringere Tiefen der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen festgesetzt werden. Im WA1 wird bei 2 teilweise gegenüberliegend festgesetzten Baulinien zwischen dem nördlichen und mittleren Baufeld die Tiefe der Abstandsflächen abweichend von der Thüringer Bauordnung auf 0,35 H festgesetzt.

Diese Festsetzung ist erforderlich, um die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen und die Umset-

zung des Vorhaben- und Erschließungsplanes erreichen zu können. Die im Gesetz aufgeführten Geltungsvoraussetzungen der geringeren Tiefen der Abstandsflächen sind gegeben. Es besteht eine ausreichende Belichtung und Belüftung. Die Unterschreitung der Abstandsflächen ist nur geringfügig und in der Umsetzung auf einen kleinen Bereich beschränkt. Die Anforderungen an den Brandschutz werden durch die geringeren Tiefen der Abstandsflächen nicht verletzt. Vgl. Belichtungsschema in der Anlage der Begründung.

## 2.5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Im WA1 ist festgesetzt, dass oberirdische Stellplätze und Garagen für Kfz nicht zulässig sind, und dass hochbauliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur ausnahmsweise zulässig sind.

Die Festsetzung inkl. des Ausnahmevorbehaltes ist zur Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der städtebaulichen Ordnung erforderlich. Der ruhende Verkehr wird in der Tiefgarage konzentriert. Der Versiegelungsgrad von Freiflächen wird durch die Einschränkung der zulässigen Nebenanlagen reduziert. Die Störung der Freiräume zur Straße und im Gartenbereich wird dadurch minimiert.

Im WA1 festgesetzte maximale Anzahl und Breite von Ein- und Ausfahrtbereichen gewährleistet neben erforderlichen Grundstückszufahrten eine Minimierung der Störwirkung durch diese auf Raumstruktur und Freiräume.

## 2.6 Erschließung

Das Plangebiet BRV631 befindet sich in innerstädtische Lage mit fußläufig erreichbarbarem ÖPNV.

Die äußere Erschließung des WA1 besteht über die Puschkinstraße. Die äußere Erschließung des WA2 besteht über den Dalbergsweg.

### Stellplätze

Im WA1 sind Stellplätze und Garagen nur unterirdisch zulässig, um die Planungsziele zu sichern.

Im WA1 erfolgt dazu auch eine Beschränkung für Stellplätze und Garagen nach § 49 Abs. 1 ThürBO i.V. mit § 83 Abs. 2 ThürBO auf 1,35 Stellplätzen je Wohneinheit.

Zur Auslegung der Frage nach der Zahl der notwendigen Stellplätzen i. S. § 49 Abs. 1 ThürBO werden in der Anlage 1 der VollzBekThürBO Richtzahlen aufgeführt. Diese Richtzahlen sind als ein antizipiertes Sachverständigengutachten zu bewerten, das eine einheitliche Verwaltungspraxis im bauaufsichtlichen Vollzug gewährleisten soll. Abhängig von den örtlichen Verkehrsverhältnissen und des öffentlichen Personennahverkehrs kann die Zahl der notwendigen Stellplätze in diesem Rahmen unterschiedlich angenommen werden. Nach § 49 Abs. 1 ThürBO letzter Satz entfällt die Stellplatzpflicht, wenn die Gemeinde durch örtliche Bauvorschrift oder durch städtebauliche Satzung die Herstellung von Stellplätzen und Garagen beschränkt oder ausschließt.

Die Festsetzung dieses Kfz-Stellplatzschlüssels von 1,35 Stellplätzen je Wohneinheit erfolgt auf Grundlage des § 83 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO und liegt im Rahmen der Bandbreite der Anlage 1 der VollzBekThürBO. Er ist nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange aus folgenden Gründen angemessen: die innerstädtische Lage, die damit verbundenen besonderen örtlichen Verkehrsverhältnisse, die sehr gute Erschließung mit dem ÖPNV, zu Fuß und dem Fahrrad, die Unterbringung der Stellplätze und Garagen der Wohnanlage in mit allen Wohneinheiten verknüpften Tiefgarage auf dem Baugrundstück.

Im WA 2 sind oberirdische Stellplätze und Garagen für Kfz nur ausnahmsweise zulässig, um die Planungsziele zu sichern.

## 2.7 Grünordnung, Artenschutz

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

Die Ergebnisse des für die Planung BRV631 angefertigten Grünordnungsplanes und Artenschutzgutachtens sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV631 und dessen Durchführungsvertrag berücksichtigt.

Für erforderlich zu schützende Wurzelbereiche von Bäumen sind Festsetzungen getroffen.

Dem Artenschutz wird mit Festsetzungen im WA1 und Regelungen im Durchführungsvertrag entsprochen. Die Ersatzquartiere als Anlagen an Gebäuden und ein Artenschutzbaum mit Pflanzungen sichern Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffener Arten. Die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist im Durchführungsvertrag geregelt.

Die Maßnahmen werden ergänzt durch:

- die grünordnerischen Festsetzungen mit Dachbegrünung, flächiger Begrünung nichtüberbaubarer Grundstücksflächen und der Tiefgarage, Baumpflanzungen, Eingrünung der Tiefgarage mindern u.a. Überwärmung und fördern die Wasserspeicherung,
- durch den Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und Garagen und die Beschränkungen nach § 14 BauNVO und damit geringere Versiegelung.

Soweit bei Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche in den Baumbestand eingegriffen wird, kommt die Baumschutzsatzung von Erfurt zum Tragen. Die Ergebnisse des für die Planung BRV631 angefertigten Grünordnungsplanes und Artenschutzgutachtens sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV631 und dessen Durchführungsvertrag berücksichtigt.

Im Grünordnungsplan ist das Fällen von 19 Bäumen im WA1 dargestellt. Entsprechend der Baumschutzsatzung von Erfurt sind dafür als Ersatz 32 Bäume mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. In der Planung BRV631 sind im WA1 als zulässiges Äquivalent 16 zu pflanzende Bäume mit einem Stammumfang 16 - 18 cm festgesetzt.

Im WA1 getroffene grünordnerische Festsetzungen setzen den Vorhaben- und Erschließungsplan um. Sie umfassen extensive Dachbegrünung, flächige Begrünung nichtüberbaubarer Grundstücksflächen und der Tiefgarage, Baumpflanzungen und Eingrünung der Tiefgarage. Sie werden ergänzt durch den Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und Garagen und die Beschränkungen nach §14 BauNVO.

Neben der städtebaulichen Anforderlichkeit zur Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wirken die grünordnerischen Festsetzungen neben der Wohnqualität auch zugunsten des Naturhaushaltes.

## 2.8 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Das Plangebiet BRV631 liegt im Fernwärmesatzungsgebiet. Es besteht Anschluss- und Benutzungspflicht. Es gilt dazu § 5 Abs. 3 der Fernwärmesatzung für zusätzliche Kaminfeuerstellen (offene Kamine i.S.d. § 4 Abs. 3 der 1. BImSchV), sofern diese nicht ausschließlich der Beheizung von Gebäuden dienen, nur gelegentlich benutzt werden und nur mit naturbelassenem, mindestens zwei Jahre abgelagertem Holz befeuert werden. In der Stadt Erfurt wird die Festlegung "gelegentlicher Betrieb" durch eine Beschränkung auf maximal 30 Tage pro Jahr konkretisiert.

Die Tallage der Stadt Erfurt, als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen, erfordert eine Verminderung der luftverunreinigenden Emissionen von Feuerungsanlagen. Der Ausschluss fester und flüssiger Brennstoffe erfolgt nicht wegen des Schwefelgehaltes, sondern auf Grund der anderweitigen Emissionen, wie z.B. des höheren CO<sub>2</sub>-Ausstoßes der Heizstoffe.

## 2.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

Auf das Plangebiet BRV631 wirken Geräusche der westlich angrenzenden Kindertageseinrichtung, Verkehrslärm der Puschkinstraße, des Dalbergswegs, der Eisenbahn und Fluglärm ein. Mit dem erstellten schalltechnischen Gutachten sind Festsetzungen zur Abwehr des Verkehrslärms mit Schallschutzfenstern und Grundrissorientierung erbracht.

Die Planung BRV631 liegt in einem Bereich durch Wohnen, nichtstörendes Gewerbe und wohnaffinen Nutzungen Kindergarten und Schule geprägtes Umfeld. Ein Wohngebiet wird weder unzumutbaren Belästigungen oder Störungen ausgesetzt, noch gehen von ihm unzumutbare Belästigungen oder Störungen auf benachbarte Grundstücke aus.

## 2.10 Gestaltungsvorschriften

Festsetzungen erfolgen nur im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes im WA1.

Sie sollen über die vertraglichen Regelungen des Durchführungsvertrages hinaus die bauaufsichtliche Relevanz wichtiger Gestaltungsgrundsätze des Vorhaben- und Erschließungsplanes sichern, dessen Ausformung ist in einem Einladungswettbewerb ermittelt worden. Die Prägung an der Puschkinstraße soll mit zeitgemäßer Architektur, Qualität und Formensprache fortgeschrieben werden.

Der Ausnahmeverbehalt wurde zu Abweichungen von den dazu zeichnerisch festgesetzten Ansichten wurde getroffen, um die gestalterischen Grundzüge nicht verletzend jedoch gestalterische Spielräume bei der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu eröffnen, ohne dass eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV631 erforderlich wird.

Die Fassadenmaterialien orientieren sich an der örtlichen Prägung. die angestrebte Feinplastizität ist dabei gewährt.

Die homogene Gesamtwirkung wird neben den Festsetzungen zu Kuben und Fassaden durch vermittelnde, zurückhaltende Gestaltung der Dachlandschaft erreicht. Dachterrassen sind zum öffentlichen Raum abgeschirmt.

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

Zulässige Abgrabungen sind auf den erforderlichen Umfang für Tiefgaragen- und Kellererschließungen begrenzt. Die zulässigen Aufschüttungen korrespondieren mit den Höhenlagen der Erdgeschosse und dem Freiraumkonzept des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Die festgesetzten Arten der Einfriedungen korrespondieren mit den denkmalfachlichen Belangen und dem Freiraumkonzept des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

In Freiräumen zulässige bauliche Anlagen sind zur homogenen Gesamtwirkung auf die Fassadenmaterialien abzustimmen.

## 3 Folgekosten für die Gemeinde

Der Vorhaben- und Erschließungsplan im WA1 wird mit einem Durchführungsvertrag gesichert durch den Vorhabenträger umgesetzt.

## 4 Anhang

- Belichtungsnachweis
- Grünordnungsplan
- Schallimmissionsprognose
- Artenschutzgutachten
- Vorhaben und Erschließungsplan