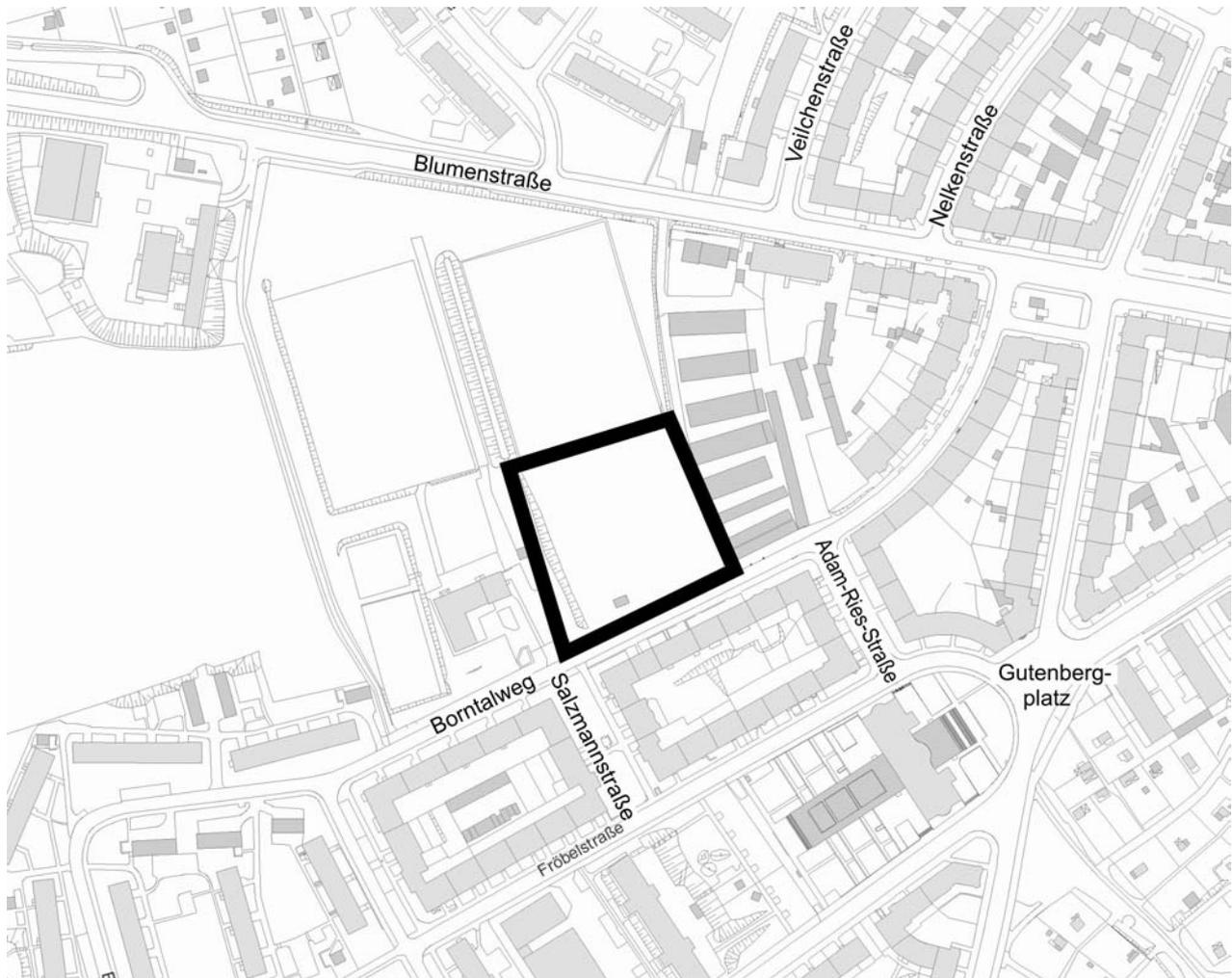


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan ANV665

## „Borntalbogen – Teilgebiet 1“

Entwurf

Begründung



**Impressum**



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum**  
11.03.2015

## Inhaltsverzeichnis

### 1. Allgemeine Begründung

- 1.1 Plananlass und -erfordernis
- 1.2 Verfahrensablauf
- 1.3 Geltungsbereich, Bodenordnung
- 1.4 Übergeordnete Planungen
- 1.5 Bestandsdarstellung
- 1.6 Allgemeine Planungsziele
- 1.7 Planungsalternativen

### 2. Begründung der Festsetzungen

- 2.1 Festsetzung nach § 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB
- 2.2 Art der baulichen Nutzung
- 2.3 Maß der baulichen Nutzung
- 2.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- 2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen
- 2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 2.6 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe
- 2.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 2.8 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 2.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Gestaltungsvorschriften
- 2.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Stellplätze und Garagen
- 2.11 Hinweise zum Planvollzug

### 3. Folgekosten für die Gemeinde - städtebauliche Kennziffern

### 4. Anlagen

- Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB zum Bebauungsplan ANV 665 "Borntalbogen - Teilgebiet 1", 06.03.2015
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan ANV 665 "Borntalbogen - Teilgebiet 1", 06.03.2015
- Faunistischer und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für das Bauvorhaben ANV 665 „Borntalbogen“ in Erfurt (Thüringen), Jan. 2015
- Schallimmissionsprognose LG 32/15 über die zu erwartenden Schallimmissionen im Teilbereich 1 des Bebauungsplanes „Borntalbogen“ in 99092 Erfurt, 15.04.2015

## 1. Allgemeine Begründung

### 1.1 Plananlass und -erfordernis

Anlass des Bauleitplanverfahrens ist die Absicht eines Vorhabenträgers, auf einer Fläche nördlich des Borntalweges (Flurstück **28/4** der Flur 2 Gemarkung Erfurt-Nord), die mit Duldung des Eigentümers als Sportplatz genutzt wird, ein genossenschaftliches Wohngebäude sowie eine Quartiersgarage als Ersatz für Garagenkomplexe, welche auf der benachbarten östlich angrenzenden Fläche stehen, zu errichten und die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens beantragte.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Gesamtkonzepts für das Gebiet des Borntalbogens zwischen Blumenstraße und Borntalweg ist es erforderlich, ein Bauleitplanverfahren durchzuführen, da eine Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB nicht gegeben ist. Das Gesamtkonzept beinhaltet Ersatz für die bestehenden Garagenanlagen zu schaffen, das Quartier in Anlehnung an die umgebende Bebauungsstruktur homogen zu schließen und gleichzeitig einen attraktiven Wohnungsbaustandort zu etablieren sowie die Anlagen für sportliche Zwecke in ihrem Bestand und ihrer Entwicklung nicht zu gefährden.

Für die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs und der Objektplanung wurde durch die Eigentümer das Architekturbüro Schettler aus Weimar beauftragt.

Zur Umsetzung des Vorhabens sollen drei einzelne vorhabenbezogene Bebauungspläne auf Antrag des jeweiligen Vorhabenträgers aufgestellt werden. Eine Genehmigungsfähigkeit des geplanten Vorhabens für das Teilgebiet 1 ist ebenfalls nicht gegeben, da das Plangebiet im Außenbereich gem. § 35 BauGB liegt und im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt keine Darstellung erfolgte. Damit ist für die Umsetzung des geplanten Vorhabens ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ANV665 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ANV665 „Borntalbogen - Teilgebiet 1“ steht im direkten Kontext mit den vorhabenbezogenen Bebauungsplänen ANV670 „Borntalbogen - Teilgebiet 2“ und ANV671 „Borntalbogen - Teilgebiet 3“, die im zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden sollen. Den drei Bebauungsplänen liegt ein gemeinsames städtebauliches und architektonisches Konzept zu Grunde (vgl. Pkt 1.6).

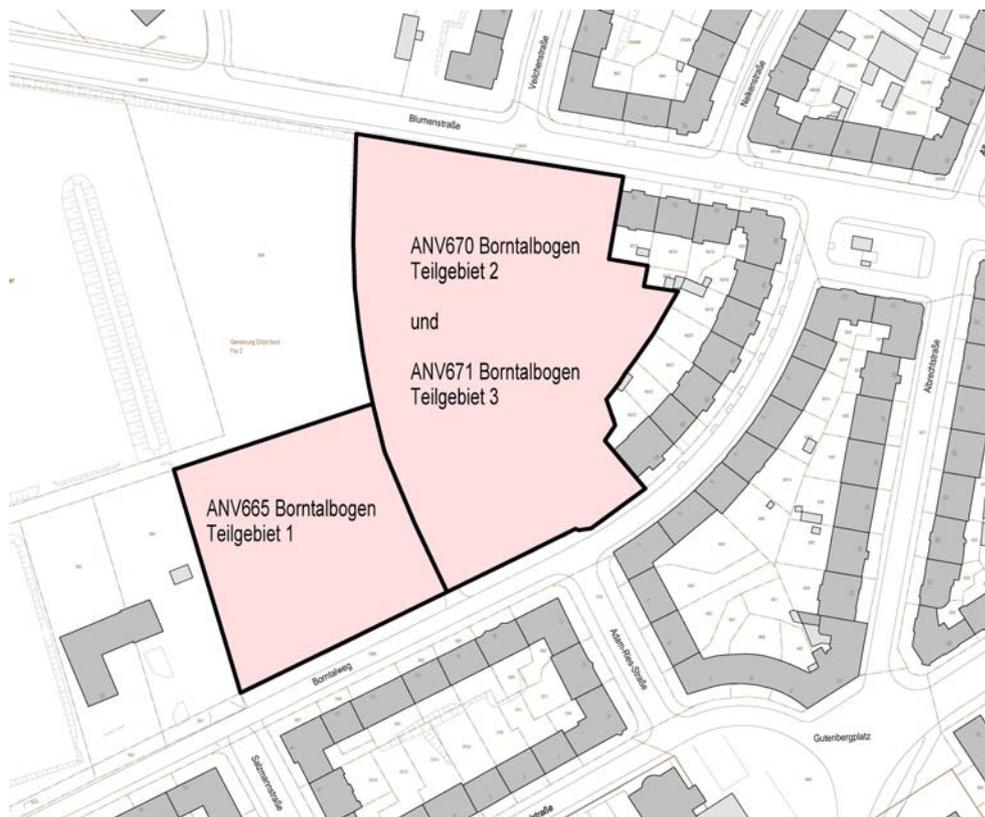


Abbildung 1: Lageplan mit Abgrenzung des Gesamtvorhabens sowie des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)

## 1.2 Verfahrensablauf

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 26.02.2015 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses sowie einer Quartiersgarage auf dem Flurstück 28/4 der Flur 2 Gemarkung Erfurt-Nord gestellt.

Der Aufstellungsbeschluss, die Billigung des Vorentwurfs und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan ANV665 "Borntalbogen" wurde durch den Stadtrat am 01.10.2014 gefasst und im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 20 am 31.10.2014 veröffentlicht. Der Aufstellungsbeschluss und der Vorentwurf umfasste im Geltungsbereich das gesamte städtebauliche Konzept.

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im Vollverfahren gem. § 2 BauGB durchgeführt. Hierzu wurden bereits folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.11.2014 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Mit Schreiben vom 12.12.2014 hat die untere Naturschutzbehörde erklärt, dass für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ANV665 folgende Unterlagen anzufertigen sind:

- Grünordnungsplan
- Biotoptypenkartierung
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
- Umweltbericht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 20 vom 31.10.2014, ist vom 10.11.2014 bis zum 12.12.2014 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.

### 1.3 Geltungsbereich, Bodenordnung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ANV665 „Borntalbogen – Teilgebiet 1“ umfasst das Flurstück 28/4 der Gemarkung Erfurt-Nord, Flur 2 und wird durch dessen äußeren Grenzen im Nordwesten, Nordosten, Südosten und Südwesten begrenzt. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 0,6 ha.

Eigentümer des Flurstücks 28/4 ist die Vereinigte Kirchen- und Klosterkammer, Sitz Erfurt. Zur Realisierung des Vorhabens ist für das Grundstück beim Amtsgericht Erfurt ein Erbbaurecht mit dem Vorhabenträger Erfurter Wohnungsbaugenossenschaft "Borntal" eG als Erbaurechtnehmer mit einer Vertragslaufzeit bis zum 31.12.2091 mit dem Recht der Verlängerung eingetragen. Die Verfügungsbefugnis durch den Vorhabenträger ist damit gesichert.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird kein Bodenordnungsverfahren durchgeführt.

### 1.4 Übergeordnete Planungen

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für diesen Bebauungsplan relevanten Planungsinstrumente der Raumordnung sind das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) und der Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT).

Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 definiert Erfurt als Oberzentrum. Die verfolgten Planungsziele stehen im Einklang mit der zentralörtlichen Einordnung und damit mit den Zielen der Raumordnung: Die geplante Wohnnutzung dient der Stärkung des Wohnpotentials und damit auch der zentralörtlichen Bedeutung der Stadt. „... Die Optimierung des Wohnraumangebots soll unter Berücksichtigung des stadtentwicklungspolitischen Ziels des urbanen, flächensparenden Bauens und Wohnens angestrebt werden ...“ (Quelle: LEP 2025).

Gemäß vorliegendem Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT), bekannt gemacht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011, Ziel G 2-1 soll u.a. „durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität ... ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge auf der Grundlage der demographischen Veränderungen berücksichtigt werden.“

Das Plangebiet stellt eine städtebaulich mindergenutzte Fläche dar, die nördlich, östlich und südlich von Wohnbebauung umgeben ist. Die Fläche kann grundsätzlich durch die anliegenden Medien ver- und entsorgt werden. Mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens werden innerhalb des kompakten Stadtkörpers Flächen nutzbar gemacht. Zudem besteht basierend auf den aktuellen Berechnungen der Wohnungsbedarfsprognose in der Stadt Erfurt ein Bedarf an Bauplätzen für Geschosswohnungsneubau im Kernstadtbereich.

So wird auch in der vorliegenden Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung und Landesplanung ausgesagt, dass sich die Planung am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren soll. „...Dabei soll der Schaffung verkehrsmindernder Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die Zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähige Verkehrsinfrastrukturen ein besonderes Gewicht beigemessen werden...“.

Das Vorhaben mit der Aktivierung und bedarfsgerechten Nutzung des im Randbereich zur Innenstadt gelegenen Standortes steht somit den Grundsätzen der Raumordnung des Landesentwicklungsplanes zum Wohnen und zur Siedlungsentwicklung nicht entgegen.

### Landschaftsplan

Im Rahmenkonzept zur Fortschreibung des Landschaftsplanes der Landeshauptstadt Erfurt ist die Fläche des Geltungsbereiches als Wohnbebauung mit geringer Durchgrünung ausgewiesen (vgl. Grünordnungsplan).

### Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans ANV665 „Borntalbogen – Teilgebiet 1“ gibt es im seit 2006 rechtswirksamen Flächennutzungsplan keine Darstellung. Das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes erfolgt in inhaltlicher und zeitlicher Abstimmung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans. Das Parallelverfahren ist in § 8 Abs. 3 BauGB definiert und regelt den Fall, dass mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert werden kann. Der Standort ergänzt räumlich die vorhandenen, kompakt bebauten Wohnquartiere der Andreasvorstadt und soll künftig im Flächennutzungsplan mit der Darstellung „Wohnbaufläche“ erfasst werden. Das Änderungsverfahren zum FNP wird gem. § 13 BauGB durchgeführt, da keine Grundzüge der Planung berührt sind.



Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt (ohne Maßstab)

## Wohnungsbedarfsprognose

Erfurt gehört zu den wenigen Städten in Thüringen mit positiver Einwohnerentwicklung. Auch in Zukunft ist mit einer wachsenden Entwicklung sowohl bei den Bevölkerungs- als auch den Haushaltszahlen zurechnen. In der vorliegenden „Wohnungsbedarfsprognose Erfurt“ Stand 01/2013 wird der prognostizierte Wohnungsbedarf in den einzelnen Wohnungsgrößenkategorien berechnet. „...Die größeren Nachfragezuwächse werden ... bei den großen Wohnungen mit 4 und mehr Räumen bzw. Eigenheimen entstehen, die mit der Zunahme bzw. der Vergrößerung von Familien zusammenhängen. Bereits bis 2015 werden hier bis zu 1.100 Wohnungen zusätzlich benötigt werden. Bis 2020 steigt der Bedarf auf ca. 1.900 Wohnungen (gegenüber 2011) weiter an ... Bei den mittleren Wohnungsgrößen wird die Nachfrage zunächst bis 2015 um weitere ca. 900 Wohnungen zunehmen, der Bedarf wächst dann bis 2025 auf ca. 2.300 Wohnungen ...“.

## 1.5 Bestandsdarstellung

Das Areal zwischen Borntalweg, Blumenstraße und Heinrichstraße grenzt unmittelbar an die kompakt bebauten Wohnquartiere der Andreasvorstadt aus den 1920er Jahren an und ist schon vor über 100 Jahren planerisch als Stadterweiterungsgebiet betrachtet worden, was sich noch heute in der teilweise bereits vorweggenommenen gründerzeitlichen Parzellierung abbildet. Infolge der vielfältigen Umbrüche in der Stadtentwicklung des 20. Jahrhunderts ist es indes bis heute nicht zu einer planvollen, der Lage im Stadtgebiet angemessenen, Aufsiedlung des Areals gekommen. Weniger als einen Kilometer Luftlinie vom Domplatz entfernt markiert das Gebiet heute den Rand der kompakt bebauten Stadt.

Das Vorhabengebiet war bereits in den 90er Jahren Teilbereich des Bebauungsplans EFN070 "Gebiet zwischen Borntalweg, Blumenstraße, B4" (Aufstellungsbeschluss 22/91 vom 25.09.1991, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 25 vom 13.11.1991). Der Bebauungsplan wurde jedoch nicht weiter verfolgt.

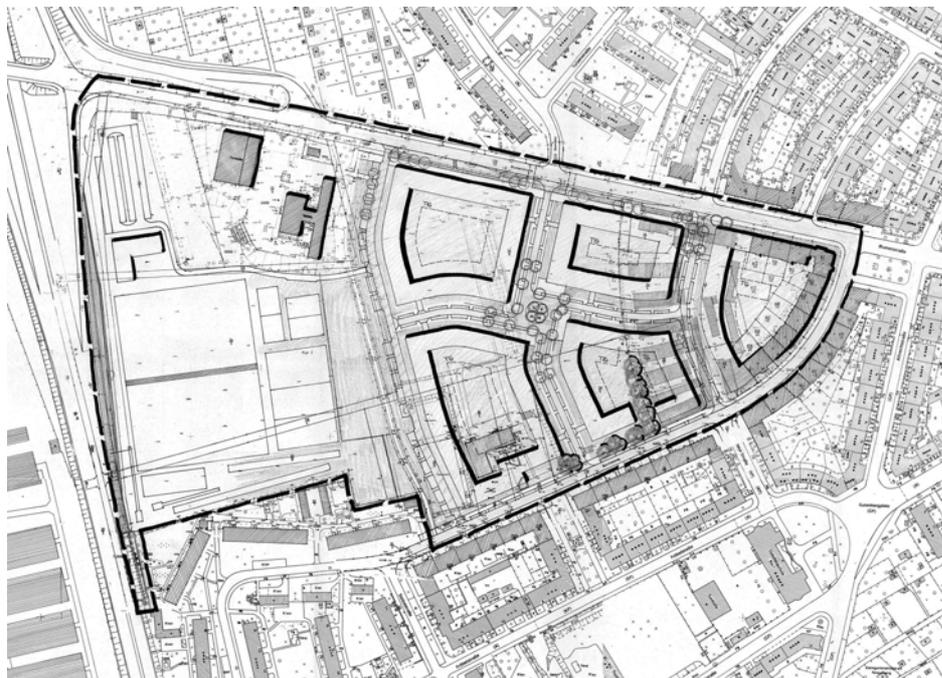


Abbildung 3: Ausschnitt Bebauungsplan EFN070 "Gebiet zwischen Borntalweg, Blumenstraße, B4" (ohne Maßstab)

Das Quartier zwischen Borntalweg, Blumenstraße und den Sportanlagen Borntalweg ist derzeit im Besitz unterschiedlicher Eigentümer. Die Grundstücke in ihrem Zuschnitt sind einzeln nicht sinnvoll und wirtschaftlich bebaubar. Derzeit befinden sich auf den Grundstücken Standorte von ca. 150 Garagen (hauptsächlich Mietgaragen) sowie eine Grünfläche, die als Sportplatz genutzt wird.

In Anbetracht der erhöhten Nachfrage nach innerstädtischem Wohnungsbau besteht neben einem berechtigten Verwertungsinteresse eines privaten Eigentümers insbesondere von Seiten der im näheren Umfeld ansässigen Wohnungsbaugenossenschaft die Absicht, auf bereits hierfür eigentumsrechtlich gesicherten Teilflächen ein umfängliches Neubauvorhaben im genossenschaftlichen Wohnungsbau zu errichten.

### Lage und Bebauung

Das Plangebiet liegt im westlichen Stadtgebiet Erfurts. Es wird im Süden vom Borntalweg begrenzt. Im Norden und westlich schließt die kommunale „Sportplatzanlage Borntalweg“ an. Unmittelbar östlich angrenzend befinden sich ausgedehnte Garagenanlagen in unterschiedlichen Nutzungs- und Eigentumskonstellationen.

Das Areal „Borntalbogen – Teilgebiet 1“ (im direkten Kontext mit den vorhabenbezogenen Bebauungsplänen ANV670 „Borntalbogen - Teilgebiet 2“ und ANV671 „Borntalbogen - Teilgebiet 3“, vgl. Pkt. 1.1) grenzt unmittelbar an die geschlossenen, gründerzeitlichen Wohnquartiere der Andreasvorstadt an.

Das Vorhabengebiet wird gegenwärtig durch ein vom Eigentümer geduldetes Rasenspielfeld genutzt (Trainingsbetrieb durch die ansässigen Sportvereine). Es besteht keine bauliche Nutzung.

### Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Straße Borntalweg über die Blumenstraße und die Gutenbergstraße an das städtische Straßennetz angeschlossen. Über die Blumenstraße westwärts besteht Anschluss an die Bundesstraße B4 (Sondershausen / Ilmenau) bzw. die Bundesstraße B7 (Weimar / Gotha). Die Autobahn A71 ist in ca. 8 km Entfernung (Kreuz Erfurt-Gispersleben, Erfurt-Bindersleben) erreichbar.

Die Erschließung durch den ÖPNV erfolgt durch Stadtbahn- und Buslinien. Die fußläufige Entfernung zwischen dem Plangebiet und dem derzeitigen ÖPNV-Netz beträgt ca. 600-650 m (Abstand zur Haltestelle Bergstraße, Stadtbahnlinie 3 und 6, Buslinie 90) bzw. ca. 250-300 m (Abstand zur Haltestelle Blumenstraße bzw. Gutenbergplatz, Buslinie 90 – zeitweise Bedienung).

### Stadttechnische Erschließung

Abwasser: In der Blumenstraße und im Borntalweg liegen Abwasserkanäle, deren hydraulische Leistungsfähigkeit begrenzt ist. Das Abwasser kann im bestehenden Kanalabschnitt nicht mehr mit aufgenommen werden. Für die abwassertechnische Erschließung ist der vorhandene Kanal DN250 auf der Trasse Borntalweg – Adam-Riess-Straße zum Hauptsammler 12 in der Fröbelstraße durch einen Kanal DN300 auszuwechseln.

Fernwärme: Bei dem B-Plangebiet handelt es sich um ein mögliches Fernwärmeverdichtungsgebiet außerhalb der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt. Im Hinblick auf die langfristig ausgelegte Netzausbaukonzeption zur wirtschaftlichen Versorgung sollten die Grundsätze der Fernwärmesatzung zu Grunde gelegt werden.

Im Gebiet des städtebaulichen Gesamtkonzeptes (vorhabenbezogener Bebauungsplan ANV670 „Borntalbogen - Teilgebiet 2“) ist der Bau einer Fernwärmeleitung geplant (2016). Die-

se Leitung soll westlich des Plangebietes zwischen Blumenstraße und Borntalweg verlaufen. Über diese Leitung ist eine Erschließung des Bauvorhabens mit Fernwärme gegeben.

Strom: Das Planungsgebiet muss stromtechnisch erschlossen werden. Dafür sind Freihaltrassen und eine Vorhaltefläche für eine Trafostation einzuplanen.

Gas: Das Plangebiet ist über die Blumenstraße und den Borntalweg gastechisch mit „Erdgas H“ erschlossen. Eine Versorgung des Plangebiets aus dem öffentlichen Gasnetz bei Gewährleistung entsprechender Freihaltrassen und-flächen ist gegeben.

Löschwassergrundschatz: Der Löschwassergrundschatz ist gegenwärtig gewährleistet. Als ausreichend wird durch das Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz der Stadt Erfurt eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h auf die Dauer von 2 Stunden angesehen.

#### Archäologie

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabens betrifft ein archäologisches Relevanzgebiet (vgl. Pkt. 2.11 Hinweise zum Planvollzug).

#### Städtischer Notwasserbrunnen Nr. 36

In der südwestlichen Ecke des Flurstückes 28/4 befindet sich der städtische Notwasserbrunnen Nr. 36 (vgl. Pkt. 2.11 Hinweise zum Planvollzug).

#### Lärm

Zur Beurteilung der Lärmsituation liegt die Schallimmissionsprognose LG 32/15 über die zu erwartenden Schallimmissionen im Teilbereich 1 des Bebauungsplanes „Borntalbogen“ in 99092 Erfurt vor.

Bezüglich des Verkehrslärms ist mit Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1, an der Südfassade des geplanten Wohngebäudes entlang des Borntalwegs zu rechnen. Bezüglich der Grenzwerte nach 16. BImSchV werden keine Überschreitungen prognostiziert.

Die Richtwerte der TA Lärm werden während des Tag- und Nachtzeitraums eingehalten. Die maximal zulässigen Werte für Spitzenpegel werden an keinem Nachweisort überschritten.

#### Klimaökologie und Lufthygiene

Das Plangebiet befindet sich in der Klimaschutzzone 2. Ordnung. Daraus ergibt sich eine Beschränkung für die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen sowie von Kaminen.

#### Altlasten

Das Flurstück 28/4 ist im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) unter der Kennziffer 10249 auf Grund seiner Nutzung als Fläche für Autoan- und -verkauf von 1990-92 registriert (vgl. Pkt. 2.11 Hinweise zum Planvollzug).

## 1.6 Allgemeine Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplanes steht in Übereinstimmung mit den gemeindlichen Entwicklungszielen, Baurecht für genossenschaftlichen innerstädtischen Wohnungsbau zu schaffen und gleichzeitig Stadtreparatur an untergenutzten Flächen im Kernstadtbereich zu betreiben.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne „...aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung...“ einer Kommune erforderlich ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Borntalbogen – Teilgebiet 1“ dient der städtebaulichen Ordnung des Gebietes. Mit der Aufstellung werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Herstellung von Baurecht für Wohnungsbau
- Herstellung von Baurecht für eine Parkieranlage
- Sicherung der Erschließung
- Sicherung von Durchwegungen und eines adäquaten Freiraumanteils.

### Städtebauliches Konzept

Mit dem Entwurf des Architekturbüros Schettler aus Weimar liegt für den Vorhabenbereich „Borntalbogen“ ein gesamtheitliches, städtebauliches und architektonisches Konzept vor, dessen Erscheinungsbild im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ANV665 „Borntalbogen - Teilgebiet 1“ sowie der vorhabenbezogenen Bebauungspläne ANV670 „Borntalbogen - Teilgebiet 2“ und ANV671 „Borntalbogen - Teilgebiet 3“ umgesetzt werden soll. Bestandteil des Bebauungsplanes ist neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan ein Durchführungsvertrag, der die Umsetzung der Planung und die Übernahme der entstehenden Kosten durch den Vorhabenträger regelt.

Dem städtebaulichen Konzept für das Gesamtareal der drei vorhabenbezogenen Bebauungspläne liegen folgende Entwicklungsziele zu Grunde:

- eine der Lage angemessene städtebauliche Neuordnung des Areals,
- Entstehung von innerstädtischem, zum ganz überwiegenden Anteil genossenschaftlichem Wohnungsneubau in erheblichem Umfang
- vollwertiger, dem Umfeld adäquater Ersatz für die heute unattraktiven und flächenintensiven Garagenanlagen durch eine neue Parkieranlage
- langfristige Perspektive für die traditionellen Sportanlagen im Zusammenhang mit der Neuanlage des Kunstrasenplatzes am Standort

Die unmittelbar an die Grundstücke angrenzenden Bebauungen der Blumenstraße und des Borntalwegs sind überwiegend gründerzeitliche Geschosswohnungsbauten (Mietwohnungen) mit drei Vollgeschossen, Hochparterre und ausgebautem Mansarddach. Dominantes Gestaltungsmerkmal sind hierbei Erker mit verzierten Dachgiebeln, welche über die gesamte Gebäudehöhe verlaufen, große Eingangsbereiche und Vorgartenbereiche vor den Erdgeschossen. Städtebaulich geprägt ist das Umfeld durch klare, gründerzeitliche Quartiere.

Insgesamt wird das Quartier zwischen Blumenstraße und Borntalweg im Abschluss zu den vorhandenen, östlich gelegenen Sportanlagen städtebaulich neu geordnet. Ein städtebaulicher Missstand wird beseitigt, indem eingeschossige, fächerartig angeordnete, Garagenkomplexe rückgebaut und durch mehrgeschossige Wohnbauten ersetzt werden.

Es wird nach Realisierung der Vorhaben aller drei Teilgebiete ein neuer Wohnstandort mit ca. 175 Wohnungen entstehen. Die vorhandene gründerzeitliche Quartiersstruktur, die an der Ecke Blumenstraße / Borntalweg erkennbar ist, wird aufgegriffen und neu interpretiert. Es wird eine städtebauliche Struktur vorgeschlagen, die aus kleinen und größeren Mehrfamilienhäusern besteht, welche die Figur des Bogens, der an dieser Stelle stadträumlich ablesbar ist, nachzeichnet. Ziel ist es, am Standort bezahlbare Wohnungen für Familien und barrierefreie Kleinwohnungen anzubieten. Die Stellplätze für die neu entstehenden Wohnungen befinden sich in Tiefgaragen unter den Wohngebäuden.

## Beschreibung des Vorhabens

Als Ersatz für die notwendigen Abrisse der Garagen im Bereich des Gesamtvorhabens (Teilgebiet 2 und 3) wird im Teilgebiet 1 als erste Maßnahme die Realisierung einer Quartiersgarage mit 177 Stellplätzen vorgesehen. Davon sind 150 Stellplätze ausdrücklich den Bewohnern der umliegenden Quartiere und den jetzigen Garagennutzern vorbehalten und dienen nicht der Deckung des Stellplatzbedarfes, der aus den neuen Wohnbauten resultiert.

Die Quartiersgarage besteht aus einem nördlichen zweigeschossigen Gebäudeteil mit versetzten Parkebenen und einem südlichen eingeschossigen Gebäudeteil (Verbindungsbau).

Die Fassade des zweigeschossigen Garagenbaues ist nach Norden und Westen hin weitestgehend geöffnet und umlaufend mit einer elementierten Fassade verkleidet (vertikal, horizontal bzw. diagonal angeordnete Holzlattung). Die zur Lüftung notwendigen Öffnungen werden von den vorgehängten Fassadenelementen frei gelassen, um die natürliche Querlüftung der oberirdischen Großgarage nach Thüringer Garagenverordnung sicherzustellen. Die nach Osten und Süden orientierten Fassaden sind aus Lärmschutzgründen geschlossen vorgesehen. Die Dachfläche wird extensiv begrünt.

Der eingeschossige Verbindungsbau der Garage zeigt sich nach Osten hin mit einer geschlossenen Fassade aus Betonelementen. Im Westen befindet sich die Zu- und Abfahrt in die Quartiersgarage. Deren 5,50 m breite Fahrbahn zuzüglich eines Gehweges in der Breite von mind. 80 cm ist überdacht. Die Dachfläche wird in Massivbauweise mit extensiver Begrünung ausgeführt, in Teilbereichen des Hofes zusätzlich intensiv begrünt.

Nach Süden hin wird an den Verbindungsbau der Quartiersgarage in einem zweiten Realisierungsschritt ein 4-geschossiges Wohngebäude mit darunter liegender Tiefgarage angebaut. Die Zufahrt zu dieser Tiefgarage erfolgt über die untere Ebene der Quartiersgarage, die Park Ebenen beider Tiefgaragen befinden sich auf gleicher Höhenlage.

In dem 4-geschossigen Wohngebäude am Borntalweg entstehen ca. 33 genossenschaftliche Mietwohnungen, die über Aufzüge in den drei Treppenhäusern barrierefrei zu erreichen sind. Jede Wohnung verfügt über einen nach Süden bzw. Westen orientierten Freisitz.

Es entstehen 3 Appartements mit einer Größe von ca. 40 qm, 15 Zweizimmerwohnungen mit einer Größe zwischen 50 bis 70 qm, 12 Dreizimmerwohnungen mit einer Größe von 80 bis 90 qm und 3 Vierzimmerwohnungen mit einer Größe von ca. 95qm, jeweils zuzüglich eines Balkon- bzw. Loggiaanteils.

Die ersten drei Geschosse werden als Dreispänner ausgeführt. Der zweite Rettungsweg aus den Wohnungen ist über das Deck des Verbindungsbau der Quartiersgarage im Norden des Gebäudes über Handleitern der Feuerwehr gegeben. Das vierte Geschoss wird als Zweispänner ausgeführt. Die Wohnungen sind zum Borntalweg hin durchgesteckt und können von dort aus durch die Feuerwehr angeleitet werden.

Das Gebäude wird durch Loggien und Balkone sowie nach Nordwesten orientierte Dachterrassen in seiner Kubatur gegliedert. Das Wohngebäude ist in einem sandgrauen Farbton (innerhalb des Farbspektrums S 2005-y oder S 1002-y nach der Codierung des NCS - Farbsystems) verputzt. Der Sockelbereich und die Fassaden der Treppenhäuser sind mit einem naturroten Klinkerwerkstoff verkleidet.

Die Gestaltungsmerkmale der gegenüber liegenden Siedlungsbauten aus den 1920er Jahren werden in maßvollem Umfang aufgegriffen und neu interpretiert. Die Gestaltung des Wohngebäudes im Teilgebiet 1 (ANV 665) ist auf die Gestaltung der Wohngebäude in den Teilgebieten 2 und 3 (ANV670 und ANV671) abgestimmt.

## **1.7 Planungsalternativen**

Die Planung geht auf den Antrag eines Vorhabenträgers nach § 12 Abs. 1 BauGB für ein konkretes Vorhaben auf einem konkreten Grundstück zurück. Im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens hat die Landeshauptstadt geprüft, ob das Vorhaben den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

Die Realisierung von Wohnraum in Form von Geschosswohnungsbauten (Mietwohnungen) ist nach der städtebaulichen Konzeption der Stadt an diesem Standort sinnvoll, da damit eine mindergenutzte Fläche innerstädtisch nachgenutzt wird.

Bei Nichtvollzug der Planung würden der städtebauliche Missstand der „Garagensiedlung“ und die fehlende Fassung des städtebaulichen Raumes am Borntalweg bzw. der Blumenstraße bleiben. Zudem besteht ein Bedarf an (genossenschaftlichen) Mietwohnungen im innerstädtischen Bereich der Stadt Erfurt, der hier im gewachsenen urbanen Umfeld gut realisierbar ist. Die Frage nach einer Planungsalternative stellt sich somit nicht.

## 2. Begründung der Festsetzungen

### 2.1. Festsetzung nach § 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB

Textliche Festsetzung Nr. 0

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

Der Vorhabenträger plant konkret die Realisierung eines viergeschossigen Mehrfamilienhauses sowie einer Quartiersgarage. Auf der Planzeichnung ist als Art der baulichen Nutzung deshalb ein Allgemeines Wohngebiet unter Bezugnahme auf den § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt.

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. Deshalb hat der Gesetzgeber in § 12 Abs.3a BauGB die Möglichkeit geschaffen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf allgemeine Festsetzungen zu beschränken und durch einen entsprechenden Festsetzungsverweis auf den Durchführungsvertrag konkretisierende Zulässigkeitstatbestände in den Durchführungsvertrag auszulagern. Der Durchführungsvertrag wird dadurch für die bauaufsichtliche Prüfung des Vorhabens relevant.

Werden Änderungen am konkreten, im Durchführungsvertrag fixierten Konzept erforderlich, bedarf es so nicht einer erneuten Auslegung des Bebauungsplanes.

Die Änderung der Zulässigkeitstatbestände kann durch Änderung des Durchführungsvertrages erfolgen, der des Beschlusses des Stadtrates bedarf.

Nachbarn haben alle Vorhaben hinzunehmen, die den allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.<sup>2</sup>

### 2.2 Art der baulichen Nutzung

#### 2.2.1. Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung 1.1: Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Art der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung eines Baugebietes bestimmt.

Der Vorhabenträger plant die Errichtung eines viergeschossigen Mehrfamilienhauses sowie einer Quartiersgarage. Auf der Planzeichnung ist als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Plangebiet ist umgeben von Wohngebäuden sowie Sportanlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan soll gesichert werden, dass in diesem Bereich des Stadtgebietes in Ergänzung der bereits vorhandenen städtebaulichen Quartiersstruktur Wohngebäude sowie die Quartiersgarage als Ersatz für die bestehenden Garagenkomplexe entstehen.

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

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

Die nach § 4 Abs.3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen müssen aus städtebaulich-räumlichen, gestalterischen und funktionalen Gründen ausgeschlossen werden, um dem Charakter des umgebenden Wohngebiets zu entsprechen.

Auszüge aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der aktuellen Fassung sind in der Form der Ansichten der jeweiligen Fassaden auf der Planzeichnung übernommen worden. Die zu realisierende Art des Wohngebäudes sowie der Quartiersgarage werden verbindlich im Durchführungsvertrag geregelt.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl sowie der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen für die Quartiersgarage und der zwingend zu realisierenden Anzahl an Vollgeschossen für die Wohnbebauung bestimmt.

### 2.2.1. Zeichnerische Festsetzung: maximal zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl

Da die zu realisierenden Wohn- bzw. Parkierungsbauten im Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans definiert und mit dem Durchführungsvertrag verbindlich vereinbart wird, wurden die Baufelder jeweils stringent festgesetzt. Entsprechend wurden die maximal zulässige Hauptgebäudegrundfläche sowie die Fläche für die Quartiersgarage zeichnerisch durch Baulinien bzw. Baugrenzen festgesetzt.

Die Festsetzung der Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,8 ermöglicht die Umsetzung des geplanten Vorhabens. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl wird die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten. Das geplante Wohngebäude am Borntalweg nimmt dabei weniger als 20 % der Grundstücksfläche in Anspruch. Die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO erfolgt hier ausschließlich durch die Einordnung der Quartiersgarage als Ersatz für die notwendigen Abrisse der Garagen im Bereich des Gesamtvorhabens (ANV670 „Borntalbogen - Teilgebiet 2“ und ANV671 „Borntalbogen - Teilgebiet 3“) in den Planbereich. Diese muss im (unbebauten) Teilgebiet 1 eingeordnet werden, um den Ersatz zeitlich vor dem Abriss gewährleisten zu können. Die mögliche Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl im Teilgebiet 1 resultiert dabei aus dem Zuschnitt der einzelnen Teilgebiete des Gesamtkonzeptes – für das Gesamtvorhaben ist keine Überschreitung vorgesehen.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die geltenden Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Von dieser Regelung soll bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans Gebrauch gemacht werden.

Städtebauliche Gründe:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ANV665 „Borntalbogen - Teilgebiet 1“ ist ein Teilbereich des gesamtheitlichen, städtebaulichen und architektonischen Konzepts Borntalbogen.

Dieses sieht die Weiterführung der vorhandenen, geschlossenen Blockrandbebauungen in der Blumenstraße und am Borntalweg sowie die Errichtung kleiner und größerer Mehrfamilienhäuser in einem Bogen, der an dieser Stelle stadträumlich ablesbar ist, im Blockinneren vor. Dabei wird im Gesamtvorhaben (ANV665 „Borntalbogen - Teilgebiet 1“, ANV670 „Borntalbogen - Teilgebiet 2“ und ANV671 „Borntalbogen - Teilgebiet 3“) mit den durch Baulinien und Baugrenzen definierten zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen für die Wohnnutzung mit der vorgesehenen Bebauungsdichte eine Grundflächenzahl von unter 0,4 erreicht. Durch die Grundflächen von Garagen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wird die Grundflächenzahl von 0,6 eingehalten.

Eines der Entwicklungsziele dieses Konzeptes ist der „vollwertige, dem Umfeld adäquate Ersatz für die heute unattraktiven und flächenintensiven Garagenanlagen durch eine neue Parkierungsanlage“ (vgl. Pkt 1.6). Hiermit soll in innenstadtnaher Lage mit dem Abriss der eingeschossigen, fächerartig angeordneten Garagenkomplexen ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden. Als Ersatz wird als erste Maßnahme die Realisierung einer Quartiersgarage vorgesehen. Um die in der Umgebung dominante, gründerzeitliche Quartiersstruktur mit langen, straßenbegleitenden Wohngebäuden aufnehmen zu können wird diese im Quartiersinneren angeordnet. Mit der niedrigen Gebäudehöhe, der Dachbegrünung und der Verwendung natürlicher Fassadenmaterialien soll sich der Baukörper den umgebenden Wohngebäuden unterordnen und den Übergang zu den Sportanlagen bzw. in die anschließende unbebaute Landschaft vermitteln.

Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse:

Die Quartiersgarage besteht aus einem nördlichen zweigeschossigen Gebäudeteil (Ga1) und einem südlichen eingeschossigen Gebäudeteil (Verbindungsbau, Ga2). Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Bereich der Wohnbebauung kann ausgeschlossen werden, da die Oberkante baulicher Anlagen für die Quartiersgarage lediglich eine niedrige Bebauung zulässt (für den Verbindungsbau 3,00 m) und eine ausreichende Besonnung und Belichtung damit gewährleistet ist.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt:

Die Auswirkungen der über das allgemeine Maß hinaus gehenden Versiegelung innerhalb eines Allgemeinen Wohngebiets werden durch die Festsetzung von Gründächern sowohl für die Wohnbebauung als auch für die Quartiersgarage vermindert.

Mit der geplanten Bebauung durch das Wohngebäude sowie die teilweise unterhalb der Geländeoberfläche liegende Quartiersgarage wird eine Geschossflächenzahl von 1,3 erreicht. Auch dies ist in der Einordnung der Quartiersgarage in das Teilgebiet 1 des Gesamtvorhabens begründet. Die Obergrenze der Geschossflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO wird somit geringfügig überschritten. Für das Gesamtvorhaben wird die Obergrenze der Geschossflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO eingehalten.

2.2.2. Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2.1: Höhe der baulichen Anlagen, technisch bedingte Aufbauten

Diese Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen Gründen. Die Festsetzung zur maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen für die Quartiersgarage gewährleistet darüber hinaus eine ausreichende Besonnung und Belichtung für die Wohnbebauung. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von technisch bedingten Aufbauten wahrt die Flexibilität hinsichtlich der Objektplanung, beispielsweise bezüglich der Begehbarkeit / Pflege der Gründächer.

### 2.2.3. Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2.2: Zahl der Vollgeschosse, zwingend

Die Festsetzung dient der Wahrung der Maßstäblichkeit der geplanten Wohnbebauung gegenüber der vorhandenen Bebauung. Die Gebäudehöhe resp. Geschossigkeit lehnt sich an die Höhe der gegenüberliegenden Bebauung (3-geschossig mit Mansarddach) an. Die straßenbegleitende, zwingend 4-geschossige Bebauung dient der innerstädtischen räumlichen Fassung des Straßenraumes Borntalweg.

Die Festsetzung, dass Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen sind ist erforderlich, da das Gelände am Borntalweg ansteigt und das Garagengeschoss daher teilweise aus dem Gelände ragt.

## 2.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

### 2.3.1. Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlichen Festsetzungen Nr. 3.1 und 3.2:

Die Bauweise wird, den Baustrukturen der umgebenden Bebauung folgend, als abweichende Bauweise festgesetzt: mit der Aufhebung der Längenbeschränkung der Gebäude nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO ist die städtebauliche Fassung des Straßenraumes Borntalweg im Sinne einer weitgehend geschlossenen Blockrandbebauung möglich.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch festgesetzte Baulinien und Baugrenzen definiert. Diese Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen Gründen. Mit der Festsetzung der Baulinie parallel zum Borntalweg soll entsprechend des städtebaulichen Konzepts der vorhandene öffentliche Straßenraum gefasst werden. Die nur für das Garagengeschoss geltende Baugrenze ermöglicht hier die Ausbildung einer durchgehenden Kubatur der Tiefgarage bis zur Vorderkante der Treppenhäuser. Die Zulässigkeit der Überschreitung der Baulinie am Borntalweg durch Gebäudeteile ermöglicht die Umsetzung des Architektorentwurfes mit den teilweise auf die Vorderkante der Treppenhäuser vorgezogenen geschlossenen Gebäudeteilen und Balkonen.

Östlich wird das Wohngebäude ebenfalls durch eine Baulinie definiert. Hierdurch wird das städtebauliche Gesamtkonzept ermöglicht, welches zwei gleich dimensionierte Zwischenräume von ca. 15 m Breite zwischen der Bebauung am Borntalweg vorsieht (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan). Die erforderliche Abstandsfläche der Blockrandbebauung liegt damit ca. 1,40 m außerhalb der Vorhabenfläche, aber auf eigenem Grund und Boden, da der Vorhabensträger (WBG Borntal) auch Eigentümer des benachbarten Grundstückes ist. Die Abstandsflächen der Gebäude am Borntalweg zueinander werden eingehalten. Die Anforderungen an ausreichenden Belichtung und Besonnung von Wohnräumen werden somit nicht verletzt.

## 2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

### 2.4.1. Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung 4.1:

Mit dieser Festsetzung wird die Lage der Quartiersgarage entsprechend der Vorhabenplanung sowie deren Zweckbestimmung für eine ausschließlich dauerhafte Nutzung definiert. Gleich-

zeitig wird die Anlage weiterer Stellplätze oder Garagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche versagt und somit eine weitere Versiegelung vermieden.

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

Der Bebauungsplan ANV665 „Borntalbogen – Teilgebiet 1“ befindet sich im Außenbereich. Für diesen Bereich wurde entsprechend des Thüringer Bilanzierungsmodells eine Bilanzierung des Eingriffs erstellt (vgl. Grünordnungsplan, Pkt. 4.3). Das errechnete Kompensationsdefizit kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Zur Kompensation des Ausgleiches werden von der Gemeinde bereitgestellte Flächen im geplanten Stadtteilpark Johannesfeld benötigt. Der Stadtteilpark Johannesfeld befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplan JOV 585 Teilgebiet A (Gemarkung Erfurt-Nord, Flur 54, Flurstücke 200, 2/54, 2/57, 2/61 und 6/13). Die benötigten Flächen werden im Grünordnungsplan als Maßnahme E1 ausgewiesen. Dabei handelt es sich um die Anlage von 5.400 m<sup>2</sup> Rasenflächen und 2.000 m<sup>2</sup> Strauchflächen.

Darüber hinaus wurden aus ökologischen und städtebaulich-gestalterischen Gründen Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft sowie Bindungen für die Bepflanzung der nicht überbauten Flächen bzw. die Erhaltung vorhandener Baum- und Gehölzbestände festgesetzt.

### **2.5.1. Textliche Festsetzungen 5.1 bis 5.3:**

Das Plangebiet befindet sich in der Klimaschutzzone 2. Ordnung der Stadt Erfurt. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung dienen der Schaffung von Lebensräumen sowie der Verbesserung des Mikroklimas durch die Rückhaltung des Regenwassers, die Photosynthese der Pflanzen und die Verminderung der Aufheizung der Dachfläche. Die Festsetzung der Dachbegrünung der Quartiersgarage erfolgt aber auch aus städtebaulichen Gründen. Da die Dächer der eingeschossigen Gebäude von den oberen Geschossen der umliegenden Bebauung aus einsehbar sind, soll die festgesetzte Dachbegrünung zur Verbesserung des Stadtbildes sowie des Wohnumfeldes in diesem Bereich dienen. Durch die teilweise intensive Dachbegrünung entstehen ein Sichtschutz zwischen der Blockrandbebauung am Borntalweg und der Quartiersgarage sowie eine begrünte Leitlinie über die Bebauung hinweg.

### **2.5.2. Textliche Festsetzungen 5.4 und 5.5:**

Mit dieser Festsetzung soll durch Strauch-, Stauden- und Baumbepflanzungen die ökologisch hochwertige Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die Rückführung des Oberflächenwassers in den Boden, die Schaffung von Lebensräumen und eine Verbesserung des Mikroklima unterstützt werden. Die Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen 1. bzw. 2. Ordnung als Hochstamm ergibt sich aus der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt.

## **2.6 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe**

### **2.6.1. Textliche Festsetzung 6.1:**

Das Plangebiet befindet sich in der Klimaschutzzone 2. Ordnung der Stadt Erfurt. Hier sind Staub- und NO<sub>2</sub>-Einträge in die Frischluft auf nicht vermeidbare Emissionen zu beschränken. Deshalb sind die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen sowie das Betreiben von Kaminen unzulässig.

## **2.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

### 2.7.1. Textliche Festsetzung 7.1 bis 7.7:

Die Festsetzungen dienen der Minderung der Immissionsanteile der Quartiersgarage sowie der Öffnungen zur Be- und Entlüftung des Garagengeschosses des WA und somit zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Lärmimmissionen.

### 2.7.2. Textliche Festsetzung 7.8 und 7.9:

Die Festsetzungen sind erforderlich, da für die Südfassade der geplanten Wohnbebauung entlang des Borntalweges eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1 prognostiziert wird.

## **2.8 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### 2.8.1. Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung 8.1:

Diese Festsetzung dient der Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes und damit der Bewahrung wertvoller Lebensräume. Im Falle des Abgangs oder der notwendigen Fällung von einzelnen Gehölzen wird damit zugleich die Kompensation des Eingriffes sichergestellt. Durch die darüber hinaus gehend festgesetzte gärtnerische Gestaltung kann das Wohnumfeld zusätzlich aufgewertet werden.

## **2.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Gestaltungsfestsetzungen**

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

### 2.9.1. Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 9.1:

Diese Festsetzung zielt auf die Sicherung der Ausführung des Vorhabens entsprechend der Darstellungen der Fassadenabwicklungen des auf der Planzeichnung unter Festsetzungen A2 dargestellten Vorhabenplans ab. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist ebenfalls Anlage des Durchführungsvertrages, so dass die Umsetzung der Festsetzung konkretisiert und rechtlich fixiert ist.

### 2.9.2 Textliche Festsetzung Nr. 9.2 bis 9.4

Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Mit den Vorgaben zur Fassadengestaltung werden die Gestaltungsmerkmale der gegenüber liegenden Siedlungsbauten aus den 1920er Jahren in maßvollem Umfang aufgegriffen und neu interpretiert.

Gegenüber den recht farbigen Bestandsfassaden auf der gegenüberliegenden Straßenseite lässt die Festsetzung weniger und zurückhaltender Farbtöne die Baukörper der Wohngebäude im Gesamtbereich des städtebaulichen Entwurfes als geschlossenes Ensemble wirken. Akzente werden durch den Klinker gesetzt. Die Verwendung dieses robusten Materials an stark beanspruchten Bereichen (z.B. Sockel, Eingangstreppe), welches an den umliegenden Bestandsgebäuden Verwendung fand, dient der Verankerung der neuen Bebauung mit dem Bestand.

Die Ausführung der Fassaden der Quartiersgarage Ga1 als elementierte Fassade (vertikal, horizontal bzw. diagonal angeordnete Holzlattung) wurde festgesetzt, um eine stark strukturierte und somit weniger massiv wirkende Fassade zu erhalten. Das natürliche Fassadenmaterial passt sich in den umgebenden Freiraum ein.

### 2.9.3 Textliche Festsetzung Nr. 9.5

Die Festsetzung von Flachdächern ermöglicht die Ausbildung von Gründächern und damit neben den klimatischen Vorteilen auch die Erzielung eines hohen Wohnwertes durch die Anlage von Dachterrassen.

### 2.9.4 Textliche Festsetzung Nr. 10.1

Mit diesen Festsetzungen soll vermieden werden, dass durch überdimensionierte Werbungen das Ortsbild negativ gestaltet wird. Eventuell erforderliche Werbeanlagen sollen so dem Charakter des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet entsprechen.

### 2.9.5 Textliche Festsetzung Nr. 11.1

Diese Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen. Damit soll gesichert werden, dass das Stadtbild nicht negativ beeinträchtigt wird und der unmittelbare Nachbar keine Beeinträchtigung erdulden muss.

### 2.9.6 Textliche Festsetzung Nr. 12.1

Mit dieser Festsetzung soll am Borntalweg ein homogenes Erscheinungsbild im öffentlichen Straßenraum gesichert werden. Die Zulässigkeit von offenen Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen ermöglicht eine Abgrenzung entsprechend den Erfordernissen der benachbarten Nutzungen (z.B. Sportplatz).

## 2.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Stellplätze und Garagen

### 2.10.1 Textliche Festsetzung Nr. 13.1

Die Bedarfsermittlung für die Anzahl an Stellplätzen entspricht den Erfahrungen des vor Ort ansässigen Vorhabensträgers. Die Reduzierung des Stellplatzschlüssels für kleine Wohnungen ist in den zu erwartenden geringen Haushaltsgrößen (1-2 Personenhaushalte) begründet. Sie erfolgt darüber hinaus auf Grund der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie der integrierten Lage des Vorhabens in Randlage zur Innenstadt. Wichtige soziale Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind im direkten Umfeld vorhanden.

## 2.11 Hinweise zum Planvollzug

### Archäologie

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabens betrifft ein archäologisches Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten Siedlungs- und Grabbefunde zerstört werden. Die Erarbeitung einer denkmalpflegerischen Zielstellung und ggfs. eine archäologische Voruntersuchung bzw. Prospektion sind regelmäßig Grundbedingung für die Genehmigungsfähigkeit des Einzelvorhabens im Hinblick auf die Anforderungen der Archäologie bei bekannten Baudenkmalen.

### Städtischer Notwasserbrunnen

In der südwestlichen Ecke des Flurstückes 28/4 befindet sich der städtische Notwasserbrunnen Nr. 36. Dieser ist zwingend zu erhalten und darf weder in der Bauphase noch nach Umsetzung des Planvorhabens in seiner Funktion und Leistung gefährdet oder beeinträchtigt werden. Die Zugänglichkeit zu Zwecken der turnusmäßigen Wartung und Überprüfung ist zu gewährleisten. Dies schließt eine Bepflanzung des unmittelbaren Brunnenumfeldes mit Bäu-

men und mittelhohen Sträuchern aus. Eine Überführung des Brunnens ist ausgeschlossen (Abstand mind. 1,80 m). Während der Bauphase ist der Brunnen durch Einhausungsmaßnahmen in ausreichendem Umfang und Höhe sicher vor Beschädigungen zu schützen. Langfristig ist der Brunnen durch eine Beton- oder Edelhstahlhülse zu sichern.

#### Fernwärmeversorgung

Bei dem B-Plangebiet handelt es sich um ein mögliches Fernwärmeverdichtungsgebiet außerhalb der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt. Im Hinblick auf die langfristig ausgelegte Netzausbaukonzeption zur wirtschaftlichen Versorgung sollten die Grundsätze der Fernwärmesatzung zu Grunde gelegt werden.

#### Altlasten

Das Flurstück 28/4 ist im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) unter der Kennziffer 10249 auf Grund seiner Nutzung als Fläche für Autoan- und -verkauf von 1990-92 registriert. Da keine altlastrelevanten Stoffe während der kurzen Nutzungsdauer zum Einsatz kamen und die Fläche nur als Abstellplatz diente ist nicht von altlastrelevanten Beeinträchtigungen auszugehen.

#### Artenschutz

Notwendige Fällungen sind außerhalb der Brut- und Vegetationszeiten vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Vor Fällungen ist eine Baumkontrolle auf Höhlen/Nester durchzuführen. Die Maßnahmen sind entsprechend der Spezifizierungen des faunistischen Gutachtens durchzuführen.

Mit folgenden artenschutzrechtlichen Anforderungen ist zu rechnen:

1. In den baulichen Anlagen (Wohngebäude oder Quartiersgarage) sind zwei Ersatzquartiere für spaltenbewohnende Fledermausarten im Traufbereich der Gebäude zu errichten.
2. An den vorhandenen Gehölzbeständen (M5, M6) sind 3 Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter vorzusehen. Lage und Ausrichtung der Flachkästen hat entsprechend dem faunistischen Gutachten zu erfolgen.
3. Für die Außenbeleuchtung sind nur NA-Lampen, LED-Leuchten oder gleichwertige Lichtquellen, die den Falleneffekt für Nachtinsekten minimieren, zulässig.

#### Einsichtnahmemöglichkeiten von Vorschriften

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

### **3. Folgekosten für die Gemeinde - städtebauliche Kennziffern**

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

## Flächenbilanz

Größe des Plangebiets	5.933m <sup>2</sup>
Fläche für Allgemeine Wohngebiete	5.933m <sup>2</sup>
davon:	
- Grundfläche Wohngebäude	1.075m <sup>2</sup>
- Fläche für Garagen (Quartiersgarage Ga1, Ga2)	3.090m <sup>2</sup>
- sonstige nicht überbaubare Grundstücksfläche	1.768 m <sup>2</sup>

## 4. Anlagen