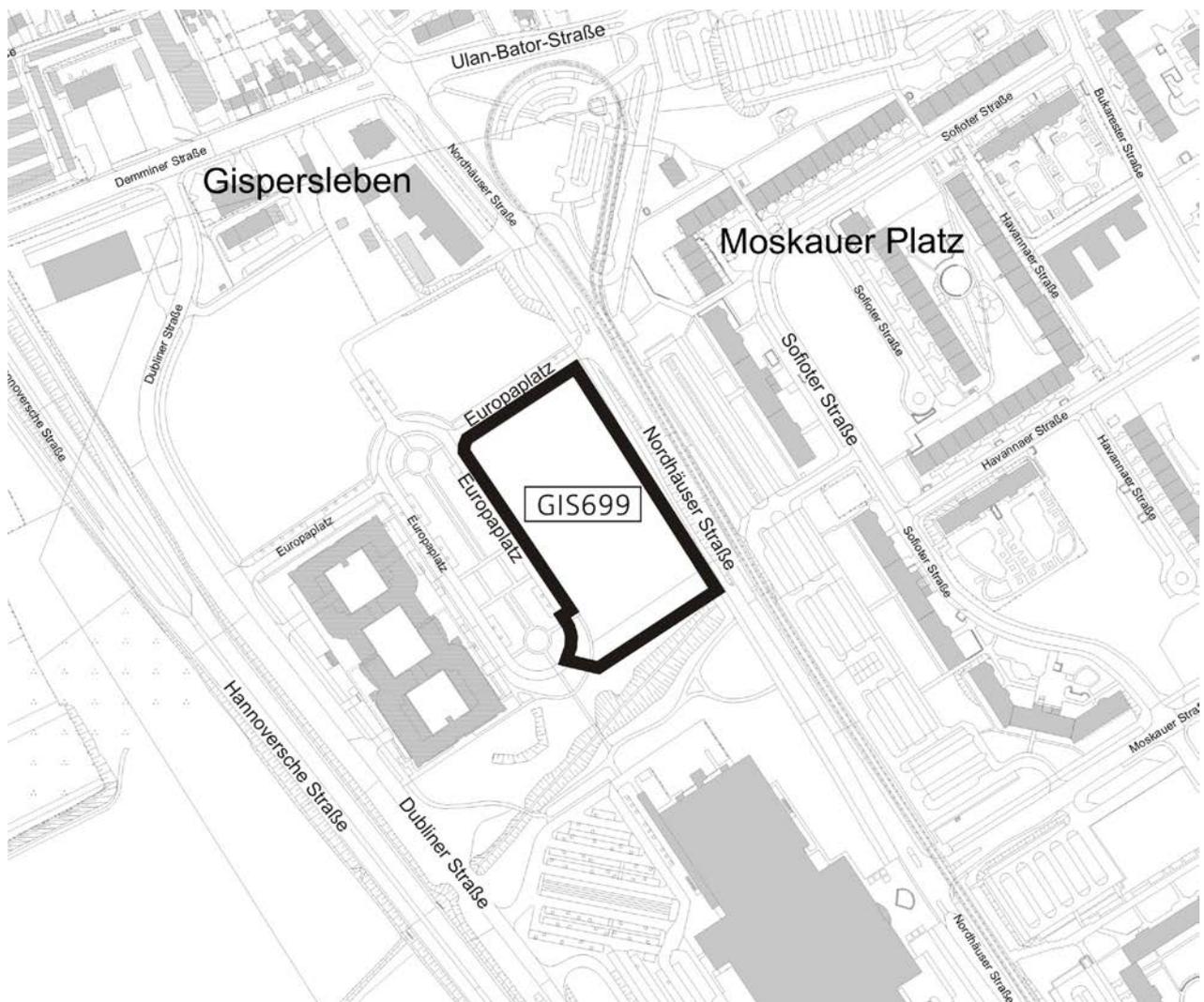


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“

## Begründung Vorentwurf



## Impressum



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Planverfasser Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
Dr. Walther + Walther Freie Architekten und Stadtplaner  
Storchmühlenweg 13  
99089 Erfurt

**Datum**  
29.06.2017

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Begründung</b>	<b>4</b>
1.1	Planungserfordernis	4
1.2	Verfahrensablauf	4
1.3	Geltungsbereich	5
<b>2.</b>	<b>Bestandsdarstellung</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Beschreibung des geplanten Vorhabens</b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>Ver- und Entsorgungsmedien</b>	<b>9</b>
<b>6.</b>	<b>Folgekosten für die Gemeinde</b>	<b>9</b>

## 1. Allgemeine Begründung

### 1.1 Planungserfordernis

Durch den privaten Vorhabenträger EPL24 GmbH, einer 100%igen Tochter der Firma Tempus Immobilien & Projekt GmbH, ist geplant, auf einem Grundstück zwischen Nordhäuser Straße und Europaplatz auf dem Baufeld GE 3 im rechtswirksamen Bebauungsplan GIK017 ca. 230 Wohnungen zu errichten.

Die Flächen gehören einer privaten Institution, eine Zustimmung zur Überplanung liegt vor. Der Abschluss eines Erbbaupachtvertrages zwischen dem Vorhabenträger und dem Eigentümer ist in Vorbereitung.

Im Baufeld GE 3 im rechtswirksamen Bebauungsplan GIK017 sind zulässig: Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Wohnbebauungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind.

Damit ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens ohne ein Bebauungsplanverfahren zur Änderung der bisherigen planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben nicht möglich. Der Vorhabenträger beantragte somit die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden.

### 1.2 Verfahrensablauf

Das Vorhaben wurde im Gestaltungsbeirat der Landeshauptstadt Erfurt am 04.05.2017 vorgestellt. Nach eingehender Prüfung wurde unter Würdigung der stadtstrukturellen Auswirkungen u.a. auf den Ortsteil Moskauer Platz und der architektonischen und strukturellen Belange des Gebäudeentwurfes die Empfehlung im Gestaltungsbeirat abgegeben, eine Umwidmung der gewerblichen Baufläche in eine Wohnbaufläche nicht vorzunehmen.

Sollte seitens der politischen Gremien aus der gesamtstädtischen Sicht heraus dennoch eine Wohnbebauung des Standortes befürwortet werden, empfiehlt der Gestaltungsbeirat dringend die Durchführung eines transparenten, konkurrierenden Wettbewerbsverfahrens, das zur Lösung der anstehenden Fragen für dieses komplexe Vorhaben besser beitragen kann. In diesem Verfahren können die im vorgestellten Projekt nicht gelösten Probleme geklärt werden.

Die Forderung nach Durchführung eines Wettbewerbes steht im Widerspruch zu den Absichten des Vorhabenträgers, die seinerseits favorisierte vorliegende Variante eines Planungsbüros mit einer kostenoptimierten seriellen und modulhaften Bauweise zu realisieren.

Hinsichtlich des Einfügens des Vorhabens in die Umgebung ist zu bemerken, dass die Form und Kubatur ähnlich den Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplans sind. Der im rechtswirksamen Bebauungsplan GIK 017 festgesetzte Baukörper in Form eines Karrees wurde auch für die Wohnnutzung als sinnvoll erachtet und der bisherigen Planung zugrunde

gelegt, so dass die mit dem derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan angestrebte Zielsetzung der städtebaulichen Entwicklung des Stadtraumes gesichert bleibt.

Lediglich die Nutzung soll gewandelt werden von Gewerbe- in Wohnnutzung.

Der Vorhabenträger hat nunmehr mit Schreiben vom 30.05.2017 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB für die Errichtung des Vorhabens „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ in Erfurt auf dem Flurstück 228 der Flur 5 Gemarkung Gispersleben-Kiliani gestellt.

#### Städtebauliche Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS699 sollen u.a. nachfolgende Planungsziele angestrebt werden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Wohnsiedlung mit Geschosswohnungsbau im Baufeld GE 3 des rechtswirksamen Bebauungsplans GIK017
- Sicherung der Erschließung, insbesondere der Absicherung der erforderlichen Stellplätze als Tiefgaragenstellplätze
- Errichtung einer zeitgemäßen, barrierearmen Wohnanlage für unterschiedliche Altersgruppen
- Flächensparende Nachnutzung einer Brachfläche im Siedlungszusammenhang
- Entwicklung eines experimentellen Beitrags zur Baukultur durch Herstellung einer städtebaulichen Synthese zwischen den großmaßstäblichen gewerblichen Nutzungen und der östlich der Nordhäuser Straße angrenzenden Großwohnsiedlung
- Umsetzung notwendiger Umweltschutzmaßnahmen

### **1.3 Geltungsbereich**

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen wie folgt begrenzt:

- |                |  |
|----------------|--|
| im Nordwesten: | durch die südöstliche Grenze des Flurstücks 229 der Flur 5, Gemarkung Gispersleben-Kiliani   |
| im Nordosten:  | durch die südwestliche Grenze des Flurstücks 227 der Flur 5, Gemarkung Gispersleben-Kiliani  |
| im Südwesten:  | durch die nordöstliche Grenze des Flurstücks 229 der Flur 5, Gemarkung Gispersleben-Kiliani  |
| im Südosten:   | durch die nordwestliche Grenze des Flurstücks 233 der Flur 5, Gemarkung Gispersleben-Kiliani |

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,4 ha.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 228 der Flur 5, Gemarkung Gispersleben-Kiliani.

## 2. Bestandsdarstellung

### Lage

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ befindet sich im Norden der Stadt Erfurt nördlich des Thüringenparks auf einer bisher nicht aufgesiedelten Fläche im rechtswirksamen Bebauungsplan GIK017 zwischen Nordhäuser Straße und dem Europaplatz.

Das Gelände steigt von der Südostgrenze bis zur Nordwestgrenze um ca. 3 m, von der Nordostgrenze zur Südwestgrenze um ca. 2 m an.

Es erstreckt sich mit einer mittleren Breite von ca. 83 m in Ost-West-Richtung zwischen Nordhäuser Straße und dem Europaplatz und einer Länge von ca. 165 m in Nord-Süd-Richtung zwischen der Zufahrtsstraße zum Europaplatz und der Grünfläche nördlich des Thüringenparks.

### Verkehrliche Erschließung

Durch die Lage des Plangebiets im Baufeld GE 3 des rechtswirksamen Bebauungsplans GIK017 ist die äußere Erschließung über die Straße Europaplatz vorhanden.

Es ist vorgesehen, die Tiefgaragenein- und -ausfahrten auf der südwestlichen und nordwestlichen Seite des Plangebiets vorzusehen.

### Derzeitige Nutzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ befinden sich derzeit keinerlei baulichen Anlagen oder sonstigen Nutzungen. Die Fläche des GE 3 im rechtswirksamen Bebauungsplan GIK017 ist nicht aufgesiedelte Baufläche und stellt eine durch Selbstaussaat begrünte Fläche dar.

### Artenschutz

Durch den vorhandenen Grünbewuchs ist z.B. nicht auszuschließen, dass Brutvögel vorkommen. Durch den Vorhabenträger wird deshalb nach Rücksprache mit dem Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt die Erarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) beauftragt.

Das Ergebnis wird in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingearbeitet.

### Eingriffsausgleichsregelung

Der Ausgleich des Eingriffs wurde mit dem Bebauungsplan GIK017 abschließend geregelt.

Durch die Umnutzung des GE3 mit der festgesetzten GRZ von 0,6 in ein WA reduziert sich voraussichtlich der derzeit planungsrechtlich zulässige Eingriff. Die Erstellung einer Eingriffsausgleichsbilanz ist für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße/Europaplatz" nicht erforderlich.

### Immissionsschutz

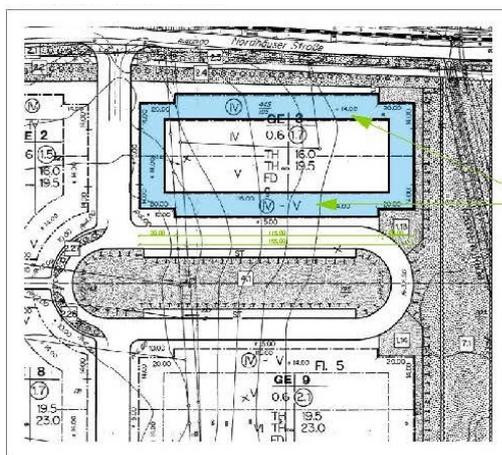
Es liegt eine schalltechnische Voruntersuchung zum Thema Gewerbelärm eines Lärmschutzgutachters vor. Im Plangebiet gibt es im Nachtzeitraum an der Nordfassade und der Nordwestfassade geringfügige Überschreitungen. Im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens wären die lärmtechnischen Untersuchungen (inkl. des Themas Verkehrslärm) zu erweitern und mit den entsprechenden Fachämtern abzustimmen.

### 3. Beschreibung des geplanten Vorhabens

Der Vorhabenträger plant, am Europaplatz in Erfurt auf der Fläche GE 3 des rechtswirksamen Bebauungsplans GIK 017 eine große, zusammenhängende 5-geschossige Wohnbebauung zu realisieren. Entwurfsverfasser ist das Büro Trautwein Architekten, Barbarosahof 19, 99092 Erfurt.

In der bisherigen Prüfung des Standortes wurde seitens der tangierten Ämter der Stadtverwaltung eine Umnutzung der festgesetzten gewerblichen Baufläche zu einer Wohnbaufläche als möglich erachtet. Aus der schalltechnischen Voruntersuchung - unter Berücksichtigung einer geschlossenen Bebauung in Karree-Form – ergeben sich bislang keine Hinderungsgründe für die geplante Wohnnutzung.

Bebauungsplan GIK017 Teil B



Festlegungen GIK 017	
Art der Nutzung-	Gewerbe
GFZ-	1,7
GRZ-	0,6
min Traufhöhe	16,0
max. Traufhöhe	19,5
Dachform-	FD
Zahl der Vollgesch.	IV (Ost)
Zahl der Vollgesch.	V (West)

Vorhaben: Orientierung am Bebauungsplan GIK017



Textliche Festsetzungen GIK017	Die Kennwerte des Vorhabens sind:
<p>Art der Nutzung</p> <p>Für GE 1 – 9 sind zugelassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbebetriebe aller Art</li> <li>- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude</li> <li>- Tankstellen</li> </ul> <p>sowie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnbebauungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind</li> </ul> <p>Für GE 1 – 9 und die Grünfläche 1.7. ist festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschlossene Bebauung innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche</li> <li>- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) dürfen nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf zusätzlich ausgewiesenen Flächen errichtet werden</li> <li>- Die zulässige Geschossfläche kann um die Fläche notwendiger Garagen (Tiefgarage) erhöht werden</li> <li>- Die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien dargestellte Fahrbananordnung und begleitende Begrünung ist nicht Bestandteil der Festsetzungen</li> <li>- Die Grünfläche 1.7. ist eine private Grünfläche (dauer-</li> </ul>	<p>Art der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnen</li> </ul>

haft begrünt und gepflegt - GFZ- 1,7 - GRZ- 0,6 - min Traufhöhe 16,0 - max. Traufhöhe 19,5 - Dachform- FD - Zahl der Vollgeschosse IV (Ost) - Zahl der Vollgeschosse V (West) - Geschlossene Bauweise	- min Traufhöhe 16,0 - max. Traufhöhe 19,5 - Dachform- FD - Zahl der Vollgeschosse V (Ost) - Zahl der Vollgeschosse V (West) - Geschlossene Bauweise
---	---

Beabsichtigt ist die Schaffung einer barrierearmen Wohnanlage, wobei die Größen der Wohneinheiten und der vorgesehene Wohnungsmix eine breite Bevölkerungsschicht ansprechen soll. Für sowohl ältere als auch jüngere Menschen soll das Vorhaben einen adäquaten und vor allem bezahlbaren Wohnraum bieten. Geplant ist daher eine kostenoptimierte Bauweise mit seriell vorgefertigten Bauelementen.

Der bisherige Architektenentwurf sieht vor, dass 18 Wohnhäuser mit insgesamt 232 Wohneinheiten in mehreren Bauabschnitten entstehen. Die Wohnhäuser werden dem Gelände- und Straßenverlauf folgend leicht abgestaffelt und im Block angeordnet.

Der Vorhabenträger lehnt die Auslobung eines Wettbewerbes ab, wobei in einem architektonischen Gutachterverfahren die Belange des Vorhabenträgers nach kosten- und zeitoptimierten Bauweisen grundsätzlich berücksichtigt werden können.

Die Karree-Form wurde aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan übernommen und die Lärm-Vorprüfung im Hinblick auf eine Wohnnutzung schließt die Wohnnutzung nicht aus.

### **Wohnungsmix**

Es soll ein breiter Wohnungsmix mit verschiedensten Grundrisslösungen für ein vielfältiges Wohnungsangebot sorgen.

- 232 Wohnungen
- von 2 Raumwohnung mit 40 m<sup>2</sup> bis zu 6 Raumwohnung mit 130 m<sup>2</sup>
- bis zu 13 verschiedene Grundrisstypen

### **Außenräume/ Außenraumbezug**

Alle Wohnungen sollen über einen Balkon bzw. im Erdgeschoss über eine Terrasse verfügen. Der gemeinschaftlich genutzte Bereich des Wohnhofs ist klar abgegrenzt. Der große abgeschlossene Innenhof ist nur fußläufig erreichbar. Hier werden überdachte Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Ruhezonen und ein Kinderspielplatz geplant.

Der Wohnhof soll wenn möglich durch Großgrün gegliedert und die einzelnen Teilbereiche werden durch unterschiedliche Pflanzflächen (Gräser und Gehölze) abgegrenzt werden.

### **Fassaden**

In dem aktuellen Architektorentwurf ist geplant, dass die Fassaden entsprechend ihrer Ausrichtung und Logik der Grundrisse gegliedert werden sollen. Es ist bislang beabsichtigt, dass entlang der Hauptwohnbereiche Richtung Westen bzw. Süden diese mit stehenden raumhohen Fenstern und einer davorstehenden Balkonanlage rhythmisch gegliedert werden sollen. Die Fassaden der Ost- und Nordseiten sollen durch die vortretenden Treppenaufgänge unter-

brochen und gegliedert werden. Im weiteren Verfahren wird im Rahmen der Ausführung durch Farb- und Materialeinsatz die Außengestalt diversifiziert.

#### **Ruhender Verkehr / Tiefgarage**

Eine Tiefgarage mit ca. 280 Stellplätzen ist unter den Gebäuden und in Teilbereichen unter dem Innenhof geplant. Somit ist für jede Wohnung rechnerisch mind. 1,2 Tiefgaragenstellplatz vorgesehen. Auf Grund des erhöhten Parkdrucks durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen besteht dieser Bedarf.

#### **4. Verkehrliche Erschließung**

Bezug nehmend auf die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans GIK017 für das bisher festgesetzte GE 3 soll die Tiefgarage der Wohnbebauung an die Straßenverkehrsfläche des Europaplatzes bzw. an der Zufahrtsstraße zum Europaplatz angebunden werden. Fußläufig ist der Standort über den vorhandenen Fußweg an der Nordhäuser Straße, die Fußwege am Europaplatz und den Fußweg zum Thüringenpark erschlossen.

#### **5. Ver- und Entsorgungsmedien**

Das Plangebiet soll über die anliegenden Medien angebunden werden. Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist die Erschließung gesichert.

Die Machbarkeit und die Anschlussbedingungen werden seitens des Vorhabenträgers in Abstimmung mit den Versorgungsträgern im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgeklärt.

#### **6. Folgekosten für die Gemeinde**

Die Kosten der inneren Erschließung werden vom Vorhabenträger erbracht. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Erschließungsvertrag zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen. Die Planungs- und Erschließungskosten trägt der Vorhabenträger.