

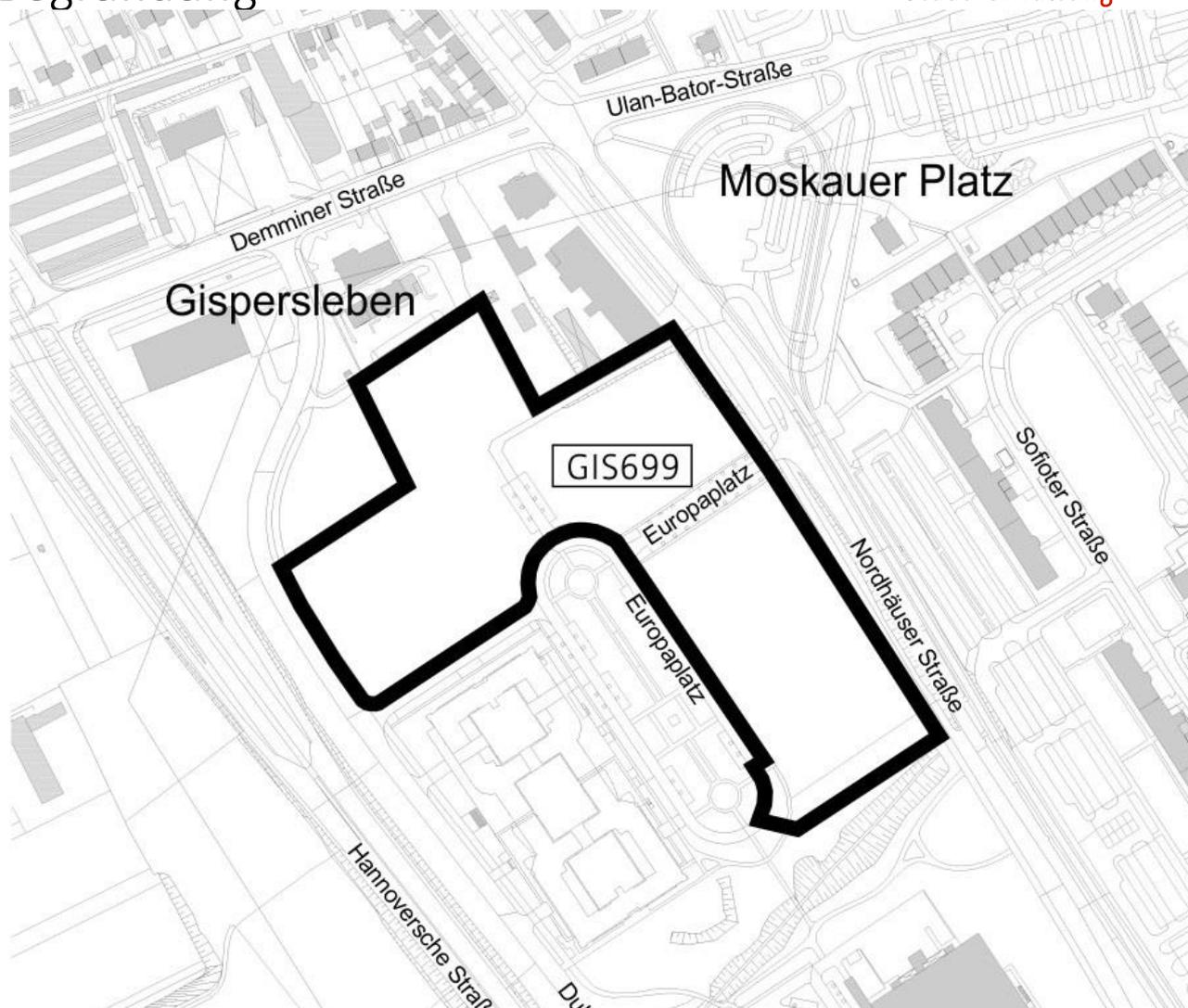
# Vorhabenbezogener Bebauungsplan GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“

## Vorentwurf



LANDESHAUPTSTADT  
THÜRINGEN  
Stadtverwaltung

## Begründung



## Impressum



## Verfasser

Dr. Walther + Walther Freie Architekten und Stadtplaner  
Storchmühlenweg 13  
99089 Erfurt

In Zusammenarbeit mit

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

## Datum

09.07.2018

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Begründung</b>	<b>4</b>
1.1	Planungserfordernis	4
1.2	Verfahrensablauf	4
1.3	Geltungsbereich	8
<b>2.</b>	<b>Bestandsdarstellung</b>	<b>9</b>
<b>3.</b>	<b>Beschreibung des geplanten Vorhabens</b>	<b>11</b>
<b>4.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>15</b>
<b>5.</b>	<b>Ver- und Entsorgungsmedien</b>	<b>15</b>
<b>6.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>15</b>
<b>7.</b>	<b>Folgekosten für die Gemeinde</b>	<b>16</b>
<b>8.</b>	<b>Anlagen</b>	<b>16</b>

## 1. Allgemeine Begründung

### 1.1 Planungserfordernis

Durch einen Vorhabenträger ist geplant, auf einem Grundstück zwischen Nordhäuser Straße und Europaplatz in einem ersten Bauabschnitt auf dem Baufeld GE 3 im rechtswirksamen Bebauungsplan GIK017 für das Gebiet zwischen Nordhäuser Straße, Demminer Straße, Hannoverische Straße (B4) und der Straße der Nationen mit integriertem Grünordnungsplan ca. 160 bis 180 Wohnungen zu errichten.

Die nördlich angrenzenden Baufeldern GE 2 und GE 8 sollen nach Durchführung eines Architektenwettbewerbs ebenfalls in Wohnbauland umgewandelt werden. Hier sollen weitere ca. 250 bis 280 Wohnungen entstehen.

Die Flächen gehören einer privaten Institution, eine Zustimmung zur Überplanung liegt vor. Der Abschluss eines Erbbaupachtvertrages zwischen dem Vorhabenträger und dem Eigentümer für Flurstücke der Baufelder GE 3, GE 2 und GE 8 im rechtswirksamen Bebauungsplan GIK017 ist in Vorbereitung.

Nördlich angrenzend sollen mit der Einbeziehung des Flurstücks 643/10 der Flur 7; Gemarkung Gispersleben-Kiliani die im GE 5 des rechtswirksamen Bebauungsplan GIK017 festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel herabgesetzt werden, um die zulässigen Lärmwerte für eine Wohnbebauung in den südlich angrenzenden Baufeldern GE 2 und GE 8 einzuhalten. Der Notarvertrag zum Erwerb des Flurstücks 643/10 der Flur 7; Gemarkung Gispersleben-Kiliani ist durch den Vorhabenträger sowie den derzeitigen Eigentümer unterschrieben.

In den Baufeldern GE 3, GE 2 und GE 8 sowie GE 5 im rechtswirksamen Bebauungsplan GIK017 sind Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Wohnbebauungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Damit ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens ohne ein Bebauungsplanverfahren 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 der Vorhaben geschaffen werden.

### 1.2 Verfahrensablauf

#### 1.2.1 Gewähltes Planverfahren

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

#### 1. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen

Die Baufelder GE 3, GE 2 und GE 8 im rechtswirksamen Bebauungsplan GIK017 sind derzeit nicht aufgesiedelt, durch anliegende Medien voll erschlossen und liegen derzeit brach.

Auf Grund des in der Landeshauptstadt Erfurt vorhandenen Flächenpotenzials für Gewerbebetriebe in für Gewerbeansiedlungen günstigeren Lagen ist nicht zu erwarten, dass diese Flächen baulich durch Gewerbebetriebe genutzt werden. Durch die Umwandlung in Wohnbauland können diese voll erschlossenen Flächen wieder nutzbar gemacht werden.

2. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20 000 m<sup>2</sup>.
3. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 3,71 ha. Die Größe der zukünftigen Baugrundstücke beträgt insgesamt ca. 37.137 m<sup>2</sup>. Für die zukünftigen Allgemeinen Wohngebiete mit einer Flächengröße von 32.600 m<sup>2</sup> wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die maximal zulässige Grundfläche beträgt somit 13.040 m<sup>2</sup>.  
Für das zukünftige eingeschränkte Gewerbegebiet mit einer Flächengröße von 4.537 m<sup>2</sup> wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die maximal zulässige Grundfläche beträgt somit 2.722 m<sup>2</sup>.  
Damit beträgt die maximal zulässige Grundfläche im Plangebiet insgesamt 15.762 m<sup>2</sup>.
4. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem ThürUVPG unterliegen.

Im Bebauungsplan werden ein Allgemeines Wohngebiet sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Soweit kein konkretes UVP-pflichtiges Projekt mit dem Bebauungsplan vorbereitet wird, ist jedoch ein Anwendungshindernis nicht gegeben. Allein die bloße abstrakte Möglichkeit, dass durch Festsetzung eines Baugebietes in einer klassischen Angebotsplanung derartige Anlagen errichtet werden könnten, steht der Anwendung nicht entgegen.<sup>1</sup>

5. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen nicht.

Nach bisherigem Erkenntnisstand kommen im Geltungsbereich 34 Vogelarten vor. Davon brüten 23 im Gebiet, 11 brüten am Rande bzw. nutzen das Plangebiet nur zur Nahrungssuche. Das bloße Vorkommen von Arten nach BArtSchV und Anhang IV der FFH im Geltungsbereich stellt jedoch kein entsprechendes Anwendungshindernis dar.<sup>2</sup>

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

1. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB wird abgesehen. Statt dessen wird nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB jedoch ortsüblich bekannt gemacht, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und das sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.
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.

---

<sup>1</sup> Schliepkorte Stemmler, Das BauGB und die UVP, S. 19, 2001

Uechtritz BauR 3/2007 S. 480

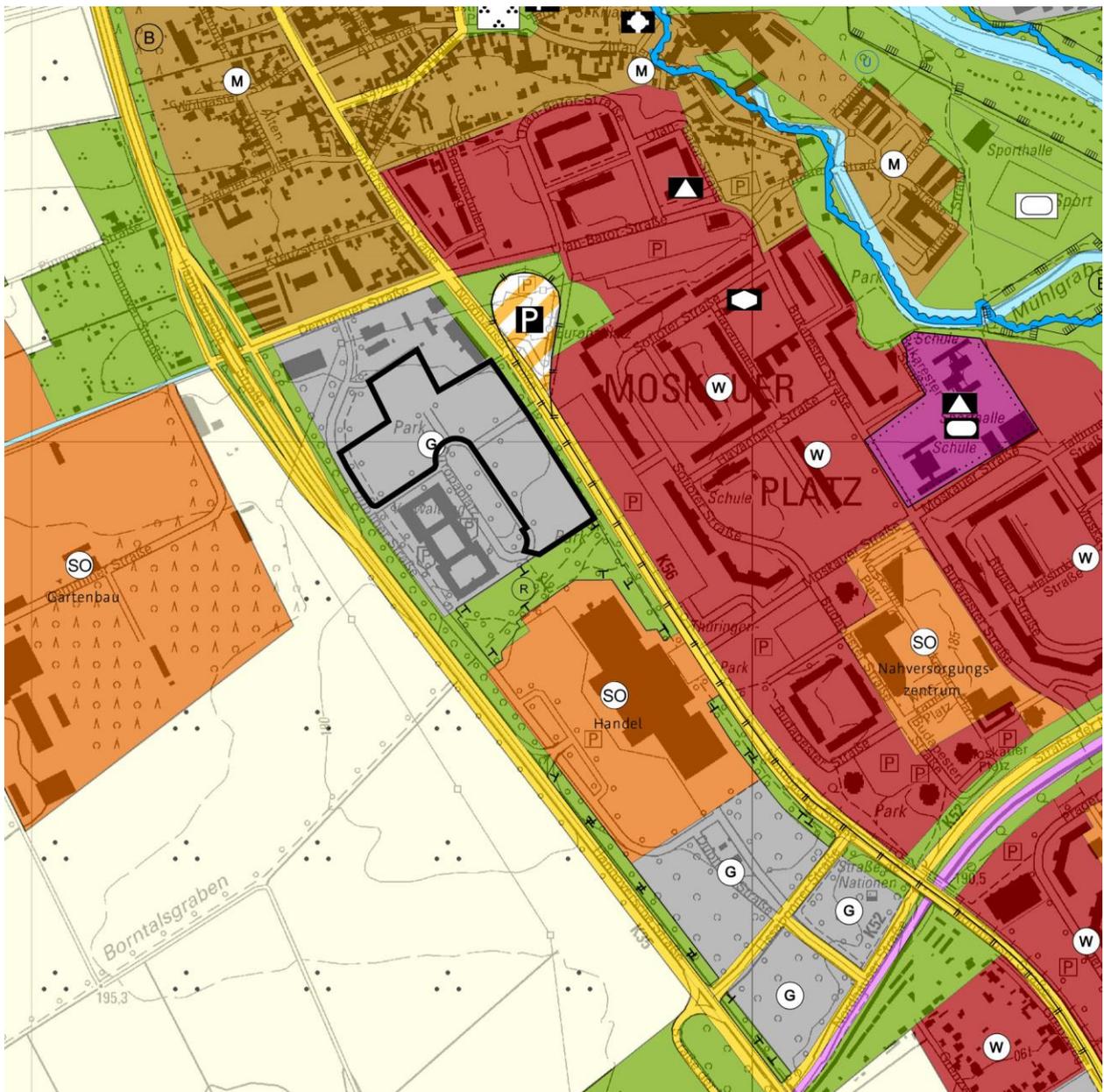
Schmidt-Eichstaedt BauR 7/2007 S. 1150

<sup>2</sup> so auch Rechtsauffassung des TMBV in der Stellungnahme vom 29.05.07 auf entsprechende Anfrage der Landeshauptstadt Erfurt

3. Es wird ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.
4. Auszugleichen Eingriffe in Natur und Landschaft treten per Gesetzesfiktion nach § 13a Abs. 4 BauGB nicht ein.

### 1.2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan, wirksam mit Bekanntmachung am 27.05.2006, neu bekannt gemacht am 14.07.2017, ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS699 als gewerbliche Baufläche dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt, Neubekanntmachung 2017 mit Geltungsbereich GIS699 (unmaßstäbliche Darstellung, Quelle: Stadtverwaltung Erfurt)

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes weicht mit dem Planungsziel einer Wohnungsbauentwicklung (ca. 430 bis 460 Wohnungen) von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ab.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht den Anforderungen des § 13a Abs. 1 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird nicht beeinträchtigt, da:

- das Plangebiet (gemäß Begründung des wirksamen FNP zur "Grundkonzeption und Entwicklung der Bauflächen des FNP") in der Entwicklungsachse Nord/West des wirksamen FNP liegt
- die Flächen im wirksamen FNP bereits für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind (gewerbliche Baufläche) und mit der vorliegenden Planung weiterhin baulich genutzt werden sollen (Wohnbaufläche)
- eine langjährig nicht aufgesiedelte voll erschlossene und baureife gewerbliche Baufläche zur baulichen Nutzung / Inwertsetzung einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden soll
- der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Deckung des Wohnungsbedarf, u.a. im Bereich des Sozialwohnungsbaus, dienen soll
- im unmittelbaren Umfeld (südlich des Thüringenparkes) weiterhin derzeit brachliegende Bauflächen für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen

Der Flächennutzungsplan wird ausschließlich für die Grundstücke, die von GE in WA umgewidmet werden, im Wege der Berichtigung an die beabsichtigten Ziele des Bauleitplanverfahrens (Wohnbaufläche) angepasst.

Das Flurstück 643/10 der Flur 7, Gemarkung Gispersleben-Kiliani bleibt weiterhin GE.

### 1.2.3 Verfahrensablauf

Das Bauvorhaben auf dem derzeitigen gewerblichen Grundstück GE 3 wurde mehrfach im Gestaltungsbeirat der Landeshauptstadt Erfurt vorgestellt.

Parallel hatte der Vorhabenträger dazu 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.

Der Antrag für das Vorhaben mit nachfolgenden Planungszielen wurde in der Sitzung des Stadtrates am 16.11.2017 beraten:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Wohnsiedlung mit Geschosswohnungsbau im Baufeld GE 3 des rechtswirksamen Bebauungsplans GIK017
- Sicherung eines Anteils von 25% altersgerechter bzw. Seniorenwohnungen
- Sicherung eines Anteils von 20% Sozialwohnungen
- Sicherung der Erschließung, insbesondere der Absicherung der erforderlichen Stellplätze als Tiefgaragenstellplätze und tangierender Infrastrukturmaßnahmen zur Einbindung bzw. Anbindung an das Wohngebiet Moskauer Platz
- Sicherung eines als Aufenthaltsraum für die Anwohner gestalteten Freiraumanteils
- Bewältigung möglicher Konflikte hinsichtlich Immissions- und Artenschutz

- Sicherung gestalterischer Grundprinzipien für Hauptgebäude, Nebenanlagen und Freiräume

Mit Beschluss-Nr. 1277/17 hat der Stadtrat die Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ unter den im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 07.11.2017 vom Vorhabenträger angebotenen Rahmenbedingungen befürwortet:

- 25 % Wohnungsanteil für Senioren und behinderte Menschen
- 20 % Sozialwohnungsanteil
- Beteiligung von bis zu 100.000 Euro für eine zusätzlichen verkehrliche Fußgänger- und Radfahrerbindung (z.B. Zebrastreifen)
- Beteiligung am Kurzgutachten zur städtebaulichen Einordnung bis 2/3 der maximal 25.000 Euro
- Architekturwettbewerb für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die nördlich gelegenen Grundstücke
- Darüber hinaus soll die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,4 begrenzt werden.

Weiterhin wurde beschlossen, dass die Drucksache 1277/17 „Vorhabenbezogener Bebauungsplan GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ – Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Billigung Vorentwurf und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung“ entsprechend angepasst und dem Stadtrat baldmöglichst wieder vorgelegt werden sollte.

Das geforderte städtebauliche Kurzgutachten (Rahmenplan) liegt mit Datum März 2018 vor. Es wird festgestellt, dass das neben der nachhaltigen Nutzung einer bereits erschlossenen Fläche für Wohnungsbau in einem neuen Wohnquartier durch das Vorhaben positive städtebaulich-architektonische Entwicklungen im Bereich des Wohnstandortes Moskauer Platz angeregt werden. Voraussetzungen dafür sind eine hohe architektonische Qualität der neuen Wohngebäude, die ein positives Image definieren und diesen Ort zu einem Anziehungspunkt werden lassen kann.

Das vorgeschlagene städtebauliche und baukörperliche Konzept der Studie für den Teilbereich des Plangebietes wurde für die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB in die Planzeichnung des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen.

*> Vgl. hierzu Städtebauliche Konzeptstudie als Anlage der Begründung.*

Ein im Geltungsbereich gegenüber dem ursprünglichen Antrag aus dem Jahr 2017 geänderter Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens liegt mit Datum 04.06.2018 vor.

### 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 Grenzen der Flurstücke 640/6 und 641/1, die südwestliche Grenze des Flurstücks 641/1 bis zum südöstlichen Eckpunkt des Flurstücks 643/10 und der südöstlichen Grenze des Flurstücks 643/9 der Flur 7, Gemarkung Gispersleben Kiliani, sowie der nordöstlichen und

südöstlichen Grenze des Flurstücks 221 der Flur 5, Gemarkung Gispersleben-Kiliani

im Nordosten: durch die südwestliche Grenze des Flurstücks 227, einer Linie zwischen dem nordwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 227 und dem südwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 226 und durch die südwestliche Grenze des Flurstücks 226 der Flur 5, Gemarkung Gispersleben-Kiliani

im Südwesten: durch die nordöstliche Grenze des Flurstücks 222 (Dubliner Straße) bis zum nordwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 229 (Straße Europaplatz), die südöstliche Grenze des Flurstücks 229 bis zum Schnittpunkt der Verlängerung der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 229 mit der südöstlichen Grenze des Flurstücks 225 sowie der nordöstlichen 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. 3,71 ha.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 228, 225, 224 und 229 teilweise (Straßenverkehrsfläche Europlatz) der Flur 5, Gemarkung Gispersleben-Kiliani sowie das Flurstück 643/10 der Flur 7, Gemarkung Gispersleben-Kiliani.

## 2. Bestandsdarstellung

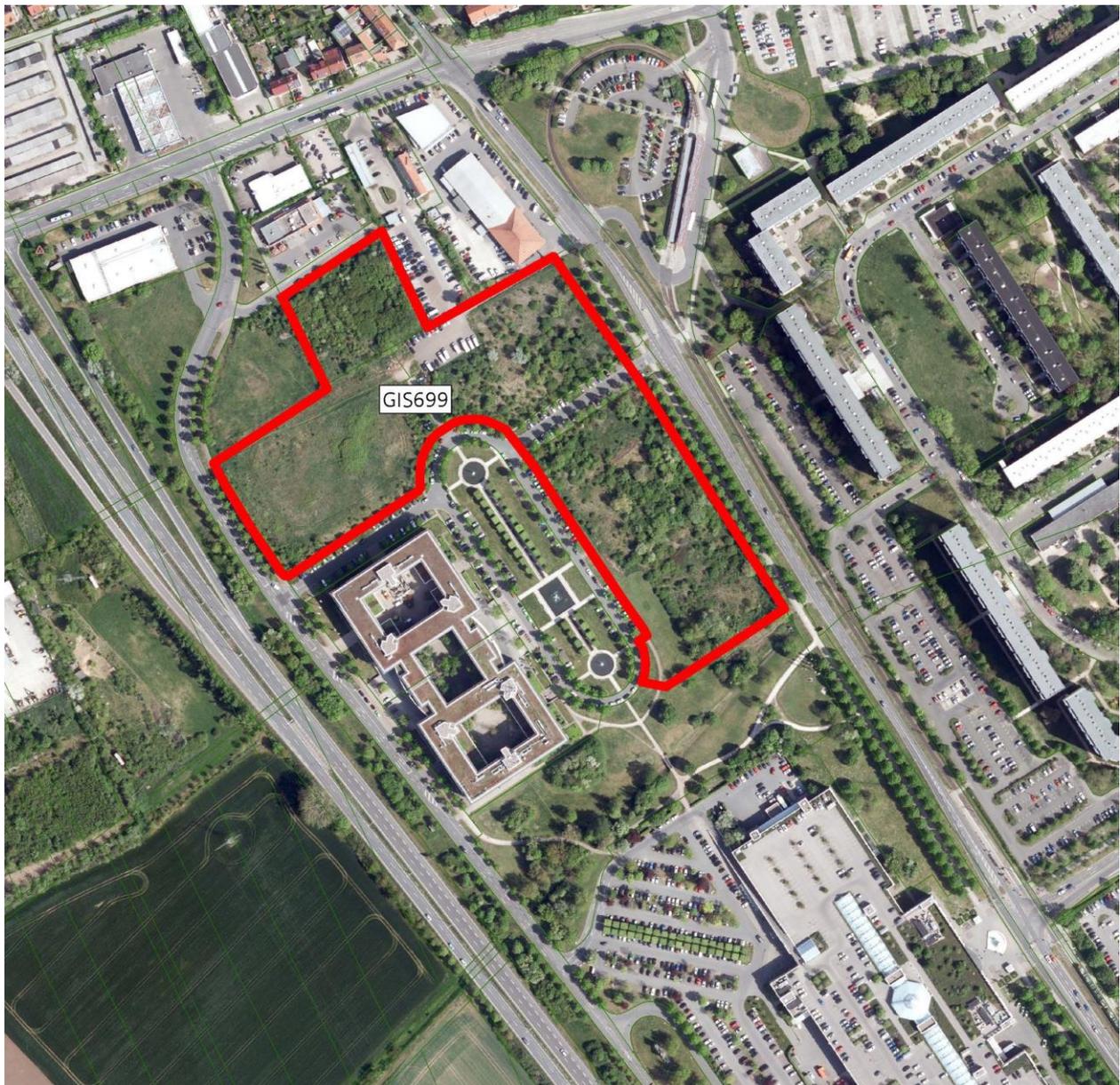
### Lage

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 auf dem Flurstück 228 der Flur 5, Gemarkung Gispersleben-Kiliani steigt von der Südostgrenze bis zur Nordwestgrenze um ca. 3 m, von der Nordostgrenze zur Südwestgrenze um ca. 2 m an.

Die Flurstücke 224 und 225, für deren Bebauung der Architekturwettbewerb ausgelobt werden soll, steigen im westlichen Teil um ca. 1 m von Süd nach Nord an. Das Niveau im östlichen Teil ist von Süd nach Nord annähernd auf gleicher Höhe.

Das Flurstück 643/10, Flur 7, Gemarkung Gispersleben-Kiliani, auf dem ein eingeschränktes Gewerbe entwickelt werden soll, fällt von der Südwestgrenze bis zur Nordostgrenze um ca. 2,0 m, sowie von der von der Südostgrenze bis zur Nordwestgrenze um ca. 3,0 m.



Luftbild: ungefähre Lage des Geltungsbereiches (Quelle: Stadtverwaltung Erfurt)

Das Plangebiet erstreckt sich im Bereich des Flurstücks 228 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. Im nördlichen Bereich (Flurstück 224 und 225) weist das Plangebiet eine mittlere Breit von 250 m in Ost-West-Richtung und 80 m in Nord-Süd-Richtung auf.

#### Erschließung

Durch die Lage des Plangebiets im Baufeld GE 3, GE 2 und GE 8 sowie GE 5 des rechtswirksamen Bebauungsplans GIK017 ist die äußere Erschließung grundsätzlich vorhanden.

Die Anschlussbedingungen müssen im Bebauungsplanverfahren abgeklärt und im Durchführungsvertrag vereinbart werden. Es ist bislang vorgesehen, die Tiefgaragenein- und -ausfahrten im derzeitigen Baufeld GE 3 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 Flächen der Baugebiete GE 3, GE 2 und GE 8 sowie GE 5 im rechtswirksamen Bebauungsplan GIK017 sind nicht aufgesiedelte Bauflächen und stellen durch Selbstaussaat begrünte Flächen dar.

### Artenschutz

Durch den vorhandenen Gebüsch-/Gehölzaufwuchs und die offenen, trockeneren extensiven Ruderalbereiche ist zu erwarten, dass Brutvögel und Zauneidechsen vorkommen.

Durch den Vorhabenträger wird deshalb nach Rücksprache mit dem Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt die Erarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für die Fläche des Baugebiets 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 Umnutzungen der Baugebiete GE3, GE 2 und GE 8 mit der festgesetzten GRZ von 0,6 in ein WA mit einer (voraussichtlichen) GRZ von 0,4 reduziert sich der derzeit planungsrechtlich zulässige Eingriff. Das Baugebiet GE 5 ist mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt, die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS699 nicht verändert wird.

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. Für die Gewerbebaugebiete im rechtswirksamen Bebauungsplan GIK017 für das Gebiet zwischen Nordhäuser Straße, Demminer Straße, Hannoversche Straße (B4) und der Straße der Nationen mit integriertem Grünordnungsplan wurden Schallkontingente festgesetzt. Durch die Erweiterung des Geltungsbereichs in nördlicher Richtung um die derzeit rechtswirksamen Baugebiete GE 2 und GE 8, über die der Vorhabenträger verfügungsberechtigt ist, und die Umwandlung dieser beiden Baugebiete in ein Allgemeines Wohngebiet entfallen diese Schallkontingente für die betreffenden Flächen, insbesondere ihre Auswirkungen auf die Nordwestfassaden der Gebäude im ehemaligen GE 3 (Flurstück 228).

Das Flurstück 643/10 der Flur 7, Gemarkung Gispersleben-Kiliani ist im rechtswirksamen Bebauungsplan GIK017 als GE5 mit den flächenbezogenen Schallleistungspegeln von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 47 dB(A) /m<sup>2</sup> nachts festgesetzt. Der Vorhabenträger der Wohnbebauung hat dieses Flurstück mit erworben. Es wird hierfür eine Verringerung der flächenbezogenen Schallleistungspegel (z.B. 50 dB(A) /m<sup>2</sup> tags und 40 dB(A) /m<sup>2</sup> nachts) vorgesehen.

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**

Auf Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Kurzgutachtens vom März 2018 wurde das Vorhabenkonzept überarbeitet.



- GRZ - 0,6	- GRZ – 0,4
- min Traufhöhe 16,0	- min Traufhöhe 8,0
- max. Traufhöhe 19,5	- max. Traufhöhe 17,0
- Dachform- FD	- Dachform- FD
- Zahl der Vollgeschosse IV (Ost)	- Zahl der Vollgeschosse IV-V (Ost)
- Zahl der Vollgeschosse V (West)	- Zahl der Vollgeschosse IV – V (West)
- Geschlossene Bauweise	- Abweichende Bauweise (länger 50m)

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. Es sollen auf dem Flurstück 228 insgesamt 160 - 180 Wohnungen entstehen, davon 25% altersgerecht für Senioren und 20% Sozialwohnungen.

**Wohnungsmix (derzeitiges GE 3) – geplant ca. 160 bis 180 WE, davon im**

Bauabschnitt 1:	35 - 40 Sozialwohnungen,	Tiefgarage 4
	60 - 70 Mietwohnungen,	Tiefgarage 4
Bauabschnitt 2:	20 - 25 Eigentumswohnungen,	Tiefgarage 1
Bauabschnitt 3:	20 - 25 Eigentumswohnungen,	Tiefgarage 2
Bauabschnitt 4:	25 - 30 Eigentumswohnungen,	Tiefgarage 3

(im GE2 und GE8 weitere ca. 250 bis 280 WE – Konkretisierung nach Wettbewerb)

### **Außenräume / Außenraumbezug**

Der Freiraum erfährt eine klare Zonierung. Private Außenbereiche werden durch begrünte Zwischenzonen von den ringförmig angeordneten Fußwegen und den zentralen Gemeinschaftsflächen getrennt.

Die Nebenanlagen (z.B. Fahrradstellplätze sowie Müll) sind weitestgehend in die Gebäude integriert. So werden die Wohnhöfe ausschließlich von der Gebäudekonfiguration, deren Zugängen und den gestalteten Grünflächen geprägt.

### **Fassaden**

Die Gebäude im derzeitigen GE 3 sollen mit Putzfassaden in heller, abgetönter Farbigkeit gestaltet werden. Der Erdgeschosssockel soll als verbindendes Element bei allen Häusern aus steinernem Material ausgebildet werden. Um die Adressbildung deutlicher zu entfalten, erhalten alle Häuser ihre Hauptzugänge an den repräsentativen Außenseiten. Es ist beabsichtigt, dass die Ausbildung eines Hochparterres zu den Außenseiten der Häuser und die damit einhergehende Erhöhung die Hauseingänge weiter akzentuiert werden.

Um die Identität der Bewohner mit ihrem Haus zu schärfen, sollen sich die einzelnen Häuser in Form, Materialität und Farbe unterscheiden, ohne aber die Verwandtschaft zu den Anderen zu verleugnen.

Für die nördlichen Baugrundstücke (derzeitiges GE 2 und GE 8) erfolgen Aussagen zu den Fassaden und deren Gestaltung sowie Materialität im Ergebnis des Architekturwettbewerbes.

## Ruhender Verkehr / Tiefgarage

Es sind im derzeitigen GE 3 (Flurstück 228) bauabschnittsweise 4 Tiefgaragen geplant, wobei die Tiefgaragen 1 und 2 untereinander verbunden sind. Die Tiefgaragen 1 und 2 erhalten eine gemeinsame Zufahrt, die Tiefgaragen 3 und 4 erhalten jeweils eine separate Zufahrt. Die Tiefgaragen sind unter den einzelnen Häusern und in Teilbereichen auch unter den Innenhöfen geplant. Der Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätze/Wohnung soll zugrunde gelegt werden. Somit sind 160 bis 180 Tiefgaragenstellplätze geplant. Alle Zufahrten und Rampen für die Tiefgaragen sind neben den Baukörpern platziert.

Weitere Angaben zu den Tiefgaragen und der Anzahl der erforderlichen Stellplätze für die nördlichen Baugrundstücke (derzeitiges GE 2 und GE 8) erfolgen im Ergebnis des Architekturwettbewerbes.

### 3.2. Baugebiet GE 2 und GE 8 im rechtswirksamen Bebauungsplan GIK017

Für die Bebauung der Flächen der Baugebiete GE 2 und GE 8 wird derzeit ein Architektenwettbewerbs zur Umwandlung dieser Flächen in Wohnbauland durchgeführt. Hier sollen weitere ca. 250 bis 280 Wohnungen entstehen.

Die Sitzung der Jury ist für Ende September 2018 geplant. Das Ergebnis dieses Wettbewerbs soll in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ einfließen.

### 3.3. Baugebiet GE 5 im rechtswirksamen Bebauungsplan GIK017

Durch die Einbeziehung des Flurstücks 643/10 der Flur 7, Gemarkung Gispersleben-Kiliani in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS699 soll die Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet in eingeschränktes Gewerbegebiet geändert werden. Die Einschränkung ergibt sich aus der Reduzierung des flächenbezogenen Schalleistungspegels.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan GIK017 sind im Baugebiet GE5 flächenbezogene Schalleistungspegeln von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 47 dB(A) /m<sup>2</sup> nachts festgesetzt. Es wird hierfür eine Verringerung der flächenbezogenen Schalleistungspegel (z.B. 50 dB(A) /m<sup>2</sup> tags und 40 dB(A) /m<sup>2</sup> nachts) vorgesehen.

Textliche Festsetzungen GIK017	Die Kennwerte des Vorhabens auf dem Flurstück 643/10 der Flur 7, Gemarkung Gispersleben-Kiliani sind:
Art der Nutzung - GE 5  - GFZ- 1,0 - GRZ - 0,6 - max. Traufhöhe 16,0 - Dachform- FD - Zahl der Vollgeschosse IV - Geschlossene Bauweise  - Flächenbezogene Schalleistungspegel Tags 60 dB(A)/m <sup>2</sup> Nachts 47 dB(A)/m <sup>2</sup>	Art der Nutzung - Eingeschränktes Gewerbe  - GFZ- 1,0 - GRZ - 0,6 - max. Traufhöhe 16,0 - Dachform- FD - Zahl der Vollgeschosse IV - Geschlossene Bauweise  - Flächenbezogene Schalleistungspegel Tags 50 dB(A)/m <sup>2</sup> Nachts 40 dB(A)/m <sup>2</sup>

#### **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.

Die Zufahrten an die Tiefgarage bzw. Tiefgaragen im nördlichen Bereich des Plangebiets werden im Ergebnis des Architekturwettbewerbes ebenfalls 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. Unter der Voraussetzung, dass es technisch möglich ist und den Verkehrsfluss auf der Nordhäuser Straße nicht behindert, wird durch den Vorhabenträger eine fußläufige Anbindung des Plangebiets an das Wohngebiet Moskauer Platz (Ampel, Zebrastreifen) angestrebt.

Die Machbarkeit wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgeklärt.

#### **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. Hinweise**

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.

Vorraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz). Zur Berücksichtigung der Untersuchungsdauer bei der Zeitplanung und zur Ermittlung der Kosten wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfohlen.

Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.

## **7. 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.

## **8. Anlagen**

- Städtebauliches Kurzgutachten
- Rechtswirksamer Bebauungsplan GIK017 "für das Gebiet zwischen Nordhäuser Straße, Demminer Straße, Hannoversche Straße (B4) und der Straße der Nationen"