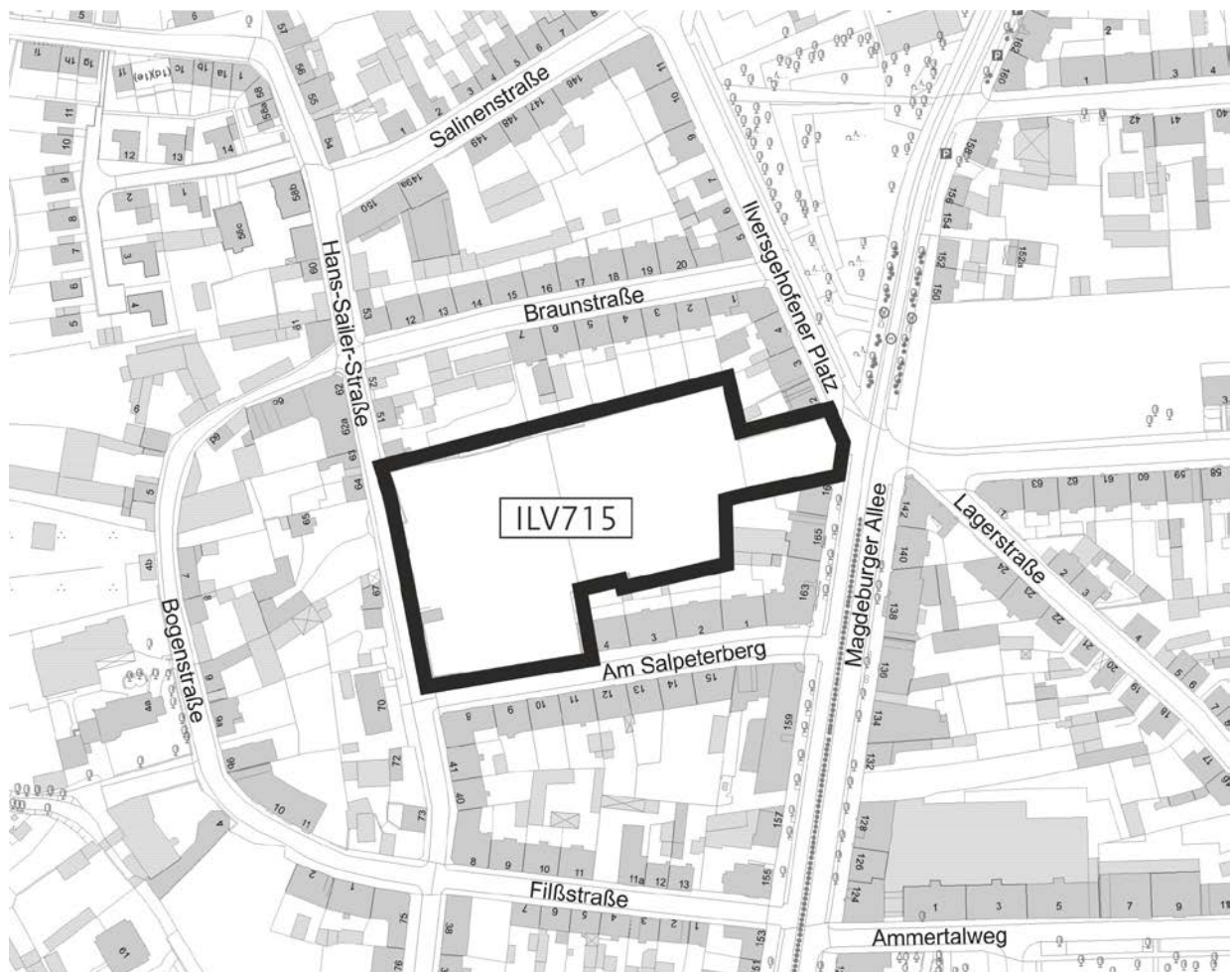


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan ILV715 "Wohnquartier Hans-Sailer-Straße"

Vorentwurf

Begründung



## Impressum



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

In Zusammenarbeit mit:

Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum**  
25.09.2018

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Begründung .....</b>	<b>4</b>
1.1.	Planungsanlass und -erfordernis .....	4
1.2.	Gewähltes Planverfahren und Verfahrensablauf.....	4
1.3.	Geltungsbereich .....	5
1.4.	Übergeordnete Planungen.....	5
<b>2</b>	<b>Bestandsdarstellung.....</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>Allgemeine Planungsziele.....</b>	<b>11</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsalternativen .....</b>	<b>11</b>
<b>5.</b>	<b>Beschreibung des geplanten Vorhabens .....</b>	<b>12</b>
<b>6.</b>	<b>Folgekosten für die Gemeinde.....</b>	<b>13</b>

## 1. Allgemeine Begründung

### 1.1. Planungsanlass und -erfordernis

Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt im Stadtteil und in der Gemarkung Ilversgehofen, auf der Flur 14, Flurstück 22/1, eine Wohnbebauung mit ca. 100 Wohnungen zu errichten. Der Bereich der geplanten Bebauung befindet sich westlich der bestehenden Bebauung an Magdeburger Allee, südlich der Braunstraße sowie nördlich der Straße Am Salpeterberg. Das Flurstück grenzt westlich an die Hans-Sailer-Straße und ist über eine Baulücke an die Magdeburger Allee angebunden. Die Zufahrt in das Quartier soll zukünftig über Hans-Sailer-Straße erfolgen. Zur Magdeburger Allee soll es einen Durchgang geben.

Auf dieser Fläche befand sich bis Anfang der 90er Jahre des letzten Jahrhunderts ein gewerblicher Betrieb. Die baulichen Anlagen dieses Gewerbebetriebes wurden Anfang der 2000er-Jahre abgerissen. Seit dieser Zeit liegt die Fläche brach und ist ungenutzt. Eine Genehmigungsfähigkeit des geplanten Vorhabens ist gemäß § 34 BauGB nicht gegeben.

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens ist ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens nicht möglich. Der Vorhabenträger beantragt somit die Einleitung und die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV715 „Wohnquartier Hans-Sailer-Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden.

### 1.2 Gewähltes Planverfahren und Verfahrensablauf

#### 1.2.1 Gewähltes Planverfahren

Gegenstand des Bebauungsplanes ist die Wiederbelebung und Stabilisierung eines ursprünglich bebauten und seit einigen Jahren brach liegenden Areals als Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Die Anwendungsvoraussetzungen sind aus folgenden Gründen gegeben:

- Es ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Nachverdichtung von Flächen.
- Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Grundfläche von weniger als 20 000 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- Es soll einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen werden.
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die UVP oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte vor für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

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

### 1.2.2 Verfahrensablauf

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 26.06.2018 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB zur Entwicklung der Fläche des Flurstücks 22/1, Flur 14 in der Gemarkung Ilversgehofen als Wohnbaufläche gestellt.

## **1.3 Geltungsbereich**

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV715 „Wohnquartier Hans-Sailer-Straße“ umfasst das Flurstück 22/1 in der Gemarkung Ilversgehofen, Flur 14 und wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung durch die Nord-, Ost-, Süd- und Westgrenze des Flurstücks Nr. 22/1 umgrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ILV715 überlagert den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes ILV696 "Regelung der Vergnügungsstätten Magdeburger Allee". Weiterhin liegt das Plangebiet zum Teil im räumlichen Geltungsbereich der Erhaltungssatzung EH014 "Magdeburger Allee".

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,0 ha.

## **1.4 Übergeordnete Planungen**

### 1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

Gemäß vorliegendem Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT), in Kraft getreten durch Bekanntmachung 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.“

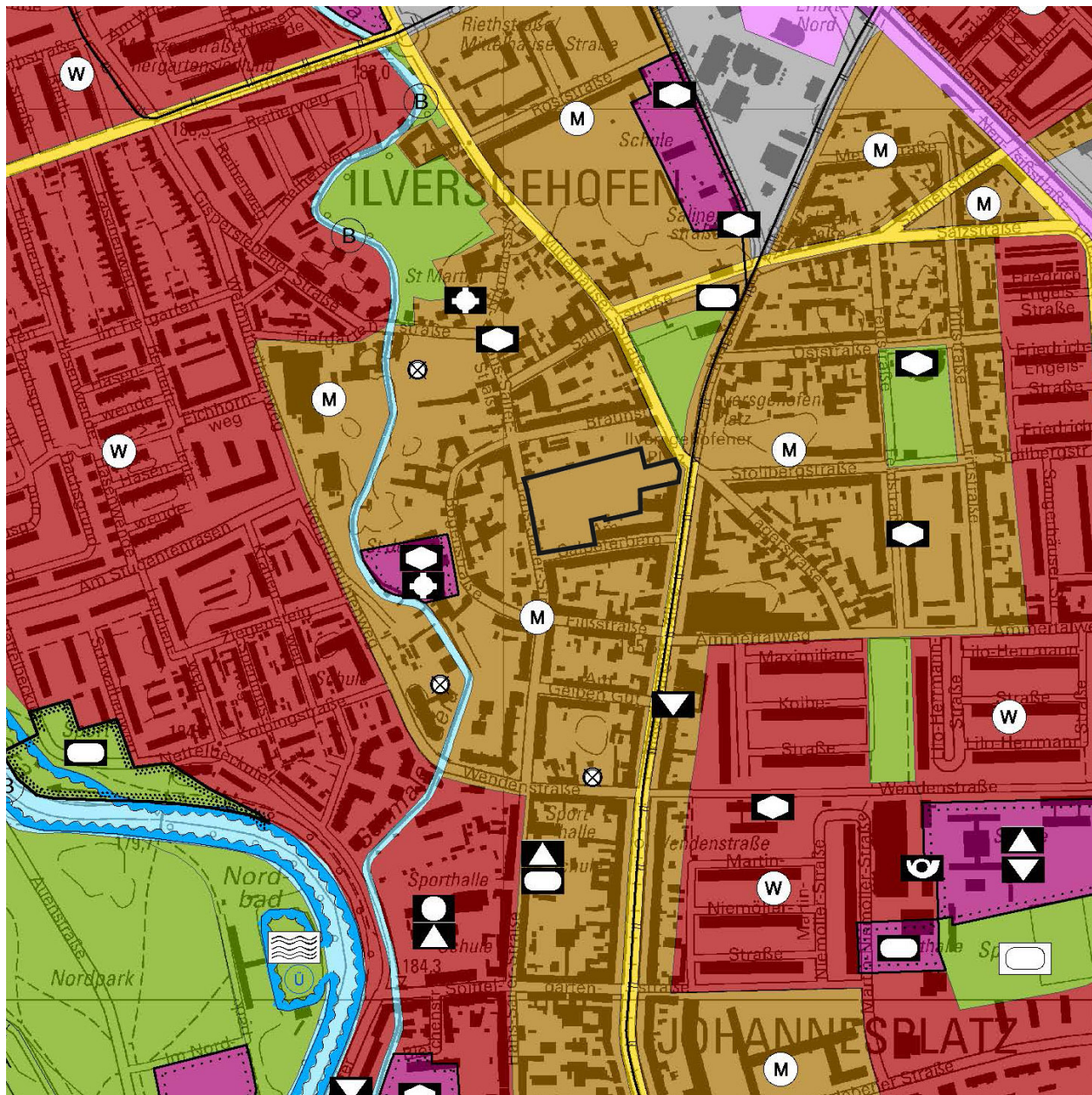
Dieser Forderung kommt der vorhabenbezogene Bebauungsplan ILV715 „Wohnquartier Hans-



Sailer-Straße“ durch die Neuordnung und Revitalisierung einer innerstädtischen Brache unter Bewahrung der historisch vorgegebenen Straßenfluchten in der Magdeburger Allee, der Straße Am Salpeterberg und der Hans-Sailer-Straße in vollem Umfang nach. Das Vorhaben steht damit den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

#### 1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 11/2006 vom 27.05.2006 wirksam und wurde mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 12/2017 vom 14.07.2017 neu bekannt gemacht. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt, Neubekanntmachung 2017 mit Geltungsbereich ILV715 (unmaßstäbliche Darstellung, Quelle: Stadtverwaltung Erfurt)

Es ist vorgesehen, im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV715 als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

Damit weicht der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Planungsziel einer Wohnungsbauentwicklung (ca. 100 Wohnungen) von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ab.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV715 „Wohnquartier Hans-Sailer-Straße“ ist im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Erfurt als eine gemischte Baufläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Gemischte Baufläche „M“ dar und stellt den großräumigen Zusammenhang um das Gebiet der Magdeburger Allee her. Der Bebauungsplan konkretisiert die Darstellung des Flächennutzungsplanes in der nachgelagerten Planungsebene und trifft differenzierte Festsetzungen.

Da der Geltungsbereich relativ klein ist und nur das Grundstück des ehemaligen Gewerbebetriebs umfasst, ist eine gemischte Nutzung zwischen Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben in der im Flächennutzungsplan über dem geplanten Wohnquartier hinausgreifenden umgebenden gemischten Baufläche weiterhin möglich. Eine Durchmischung des Gebietes insgesamt im Maßstab des Flächennutzungsplanes ist weiterhin vorhanden.

Im Plangebiet sollen ca. 100 Wohnungen entstehen. Diese werden dem Anteil Wohnen im gemischten Baugebiet zugeordnet. Das direkt westlich angrenzende Quartier Hans-Sailer-Straße/Bogenstraße ist dagegen eher gewerblich geprägt, die vorhandene Bebauung an der Magdeburger Allee ist von einer Durchmischung geprägt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ILV715 „Wohnquartier Hans-Sailer-Straße“ kann somit als nach § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt gelten. Die Festsetzung von Wohngebieten widerspricht nicht dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

## 2 Bestandsdarstellung

### 2.1 Lage und Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtteil Ilversgehofen und stellt das Flurstück einer ehemaligen Schuhfabrik dar und erstreckt sich zwischen Ecke Magdeburger Allee/ Ilversgehofener Platz und Hans-Sailer-Straße.

Das Plangebiet befindet sich auf annähernd gleichem Höhenniveau auf einer durchschnittlichen Höhe von 186,60 m ü NHN und ist in sich eben.

Das Plangebiet liegt zwischen der im Süden, Osten und Nordosten gründerzeitlichen Wohnbebauung und der im Norden und Nordwesten angrenzenden kleinteiligeren Bebauung.

Im Westen grenzt es an die Hans-Sailer-Straße, deren westlich angrenzende Bebauung in diesem Straßenabschnitt ebenso wie die nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung mehrheitlich gewerblich geprägt ist.

Die Größe des Plangebiets beträgt 9.908 m<sup>2</sup>.

### 1.5.2 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 22/1 der Flur 14, Gemarkung Ilversgehofen befindet sich im privaten Eigentum des Vorhabenträgers.

## 2.2 Gebäudebestand und aktuelle Nutzung

Das Flurstück 22/1, Flur 14, Gemarkung Ilversgehofen im Plangebiet wurde Anfang der 2000er-Jahre von den ehemaligen Gewerbebauten beräumt. Das Flurstück liegt seitdem brach und ist weitestgehend ungenutzt. An der Hans-Sailer-Straße befindet sich ein Trafo, der im Zuge der Umsetzung des Vorhabens umverlegt werden muss.

## 2.3 Erschließung

Das Plangebiet hatte während der gewerblichen Nutzung eine Zufahrt von der Mittelhäuser Straße/Ecke Magdeburger Allee sowie von der Hans-Sailer-Straße. Derzeit ist es allseits eingefriedet.

Das Plangebiet ist derzeit nicht mehr an die anliegenden Medien angeschlossen. Die zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Medien Trinkwasser, Telekommunikation, Gas und Abwasser sowie an das Elektonetz liegen grundsätzlich in der Hans-Sailer-Straße sowie der Mittelhäuser Straße an. Die Anbindung muss im weiteren Planverfahren geklärt werden.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Fernwärmesetzungsgebiet. Es ist kein Bestand an fernwärmetechnischen Versorgungsanlagen vorhanden und kann nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht hergestellt werden.

Das Plangebiets hat eine gute ÖPNV-Anbindung: Nordöstlich angrenzend befindet sich in der Magdeburger Allee die Haltestelle Ilversgehofener Platz, über die die Anbindung in das Stadtbahnnetz über die Linie 5 Zoopark / Hauptbahnhof sowie Linie 1 Europaplatz / Thüringenhalle gegeben ist.

Die Haltestelle Ilversgehofener Platz ist fußläufig vom geplanten Durchgang zur Magdeburger Allee in ca. 50 m Entfernung erreichbar.

Das Plangebiet ist über die Magdeburger Allee in die Haupttrouten des Radwegenetzes eingebunden.

## 2.4 Umweltsituation

Grundsätzlich ist der zukünftige Wohnstandort auf einer innerstädtischen Brachfläche als ein wesentlicher Beitrag zur nachhaltigen ressourcensparenden Stadtentwicklung zu betrachten. Es handelt sich hier um eine Quartierinnenfläche, welche nur bedingt von öffentlichen Flächen her einsehbar ist. Die aktuell vorhandene Brache resultiert aus der Nutzungsaufgabe, dem Rückbau der Gebäude und der Flächenentsiegelung.

Die Magdeburger Allee gehört zum Hauptstraßennetz der Landeshauptstadt Erfurt. Die vorhandene Baulücke an der Ecke zur Mittelhäuser Straße mit der dahinter liegenden Brachfläche bestimmt das Stadtbild am Ilversgehofener Platz. Die Fläche des Plangebiets ist somit öffentlich wirksam und stellt derzeit einen städtebaulichen Missstand dar.

Die Nutzung der Flächen des Geltungsbereiches als Flächen für die Errichtung eines Wohnquartiers mit Durchgang zur Magdeburger Allee entspricht als Wiedernutzbarmachung von Flächen und Verbesserung des Stadtbilds entlang der Hauptstraßennetzes der Landeshauptstadt den Zielen des § 1a Abs. 2 BauGB.



### ***weitere Vorgehensweise***

Vor Beginn der Neubebauung ist im Rahmen der erforderlichen Baugrunduntersuchungen eine abfallwirtschaftliche bzw. bodenschutzfachliche Bewertung nach BBodSchV der auf dem Grundstück derzeit anstehenden Materialien erforderlich (Aufschüttung/Auffüllung, gewachsener Boden. Der Ergebnisbericht ist der Unteren Bodenschutzbehörde zu übergeben. Die Maßnahmen sind durch fachlich versiertes Ingenieurpersonal durchzuführen.

Ebenfalls sind die künftigen Tiefbaumaßnahmen entsprechend begleiten zu lassen (bodenschutz- und abfallrechtliche Bauüberwachung mit erforderlicher Fachkenntnis beim Umgang mit kontaminierten Materialien).

### Landschaft, Relief, Klima

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Wohnquartiers mit angrenzenden gewerblich genutzten Bereichen im Stadtteil Ilversgehofen. Das Plangebiet ist Bestandteil des kompakten Stadtkörpers. Ein Bezug zur umgebenden Landschaft ist nicht gegeben. Das Plangebiet ist wie die umgebenden Flächen in sich relativ eben.

### Boden, Altlasten, Abfall

#### Vornutzung

Die Flächen des Geltungsbereiches wurden bereits seit 1882 als Gewerbestandort genutzt, anthropogen unbeeinflusste Böden sind nicht vorhanden. Die bis Anfang der 90er Jahre des letzten Jahrhunderts erfolgende Nutzung als Gewerbestandort war mit einer großflächigen Versiegelung von Flächen innerhalb des Geltungsbereiches verbunden.



Quelle: <http://www.geoportal-th.de> © GDI-Th

Das Flurstück 22/1 der Flur 14, Gemarkung Ilversgehofen wurde nach der dem Umwelt- und Naturschutzamt Erfurt, Untere Bodenschutzbehörde wie folgt genutzt:

THALIS-Kennziffer	von	bis	Nutzung
ohne	1958	1940	Schuhfabrik Heß AG
	1977		VEB Schuhfabrik „Paul Schäfer“, Werk IV, Brandsohlenfertigung

Im Rahmen des Abbruchartrages wurde 1994 ein Gutachten zur Nachuntersuchung auf dem Gelände der ehemaligen Schuhfabrik Lingel, Werk IV, Hans-Sailer-Straße 49, 99089 Erfurt erarbeitet, aus dem sich mit dem damaligen Staatlichen Umweltamt Erfurt abgestimmte Anforderungen zum Umgang mit dem Abbruchmaterial ergaben.

Im Ergebnis wurde der Standort nicht in das Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) aufgenommen.

#### Grundwassersituation

Südlich des Plangebiets befindet sich in ca. 250 m Entfernung der Standort der ehemaligen chemischen Reinigung „Am gelben Gut“ in der Wendenstraße 15:

THALIS-Kennziffer	von	bis	Nutzung
10734	1950		Chemische Reinigung
	1960	1963	Chemische Reinigung „Wie neu“ KG Novotex, Textilgewerbe / Färberei
	1991		Tip Top Textilreinigung

An diesem Standort wurden in erheblichem Umfang mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) umgegangen.

Im Zeitraum zwischen August 1994 und Mai 1996 erfolgte eine Sanierung der festgestellten Schadensherde in der ungesättigten Bodenzone oberhalb des Grundwassers. Die im Februar 1995 begonnene Grundwasserabsaugung wurde im August des gleichen Jahres eingestellt.

Nach aktuellen Untersuchungen ist ein Grundwasserschaden vorhanden. Aufgrund dessen wurde eine Allgemeinverfügung für den Bereich der ehemaligen chemischen Reinigung „Am gelben Gut“, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 18 vom 21.09.2012 bzw. mit erweitertem Geltungsbereich, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 7 vom 21.04.2017, erlassen.

Das Plangebiet befindet sich aufgrund der bisher vorliegenden Untersuchungen nicht im Geltungsbereich dieser Allgemeinverfügung.

Jedoch ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht restlos ausgeschlossen, dass bei künftigen Tiefbaumaßnahmen, die mit einer Grundwasserabsenkung/-haltung einhergehen, kontaminierte Wasser angetroffen bzw. dem Grundstück zugeführt werden kann, welches vor Wiedereinleitung gereinigt werden muss.

Nach Vorliegen des Entwurfes der Genehmigungsplanung (insbesondere Tiefgaragenplanung) ist die untere Bodenschutzbehörde rechtzeitig im Vorfeld (vor Erteilung der Baugenehmigung) zu konsultieren.

#### Naturschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine gemäß §§ 23 – 30 des Bundesnaturschutzgesetz ausgewiesene Schutzgebiete, keine ergänzenden nach § 18 des Thüringer Naturschutzgesetz ausgewiesene Schutzgebiete und keine Gebiete des Natura-2000-Netzes, sowie keine Wasserschutz-

gebiete.

### Denkmalpflege

Im Plangebiet bzw. im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine unter Denkmalschutz stehenden Gebäude.

Die eventuelle Lage des Plangebiets innerhalb eines archäologischen Relevanzgebietes muss im weiteren Bebauungsplanverfahren abgeklärt werden.

## **3. Allgemeine Planungsziele**

Das Plangebiet zwischen Magdeburger Allee und Hans-Sailer-Straße soll als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

In Anbetracht der demografischen Entwicklung und der Nachfrage nach Wohnraum ist es erforderlich, entsprechende Angebote in den stadtstrukturell wichtigen Bereichen zu schaffen. Die angestrebte Sicherung und Fortentwicklung des Wohnbestandes im Stadtteil Ilversgehofen entspricht dem Bedarf nach Wohnformen im innerstädtischen Bereich mit den dafür typischen kurzen Wegen.

Mit der Revitalisierung der brach liegenden Fläche zwischen Magdeburger Allee und Hans-Sailer-Straße soll dem Standort und dem Ziel der Stabilisierung des gründerzeitlich geprägten Wohngebiets angemessen, ein hochwertiges Angebot an attraktivem innerstädtischem Wohnraum geschaffen werden.

Mit dem Bebauungsplan werden daher folgende Planziele verfolgt:

- Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Wohngebäude als Geschosswohnungsbau
- städtebauliche und freiraumplanerische Neuordnung des Areals der ehemaligen Gewerbefläche innerhalb des Wohnquartiers
- Sicherung einer quartiersverträglichen Bebauung im Blockinnenbereich durch maßstäbliche Baustrukturen
- Sicherung der Wohn- und Aufenthaltsqualität für die geplante Wohnbebauung
- Sicherung einer hohen Freiraumqualität, möglichst Erhalt der großen Bestandsbäume an der Straße Am Salpeterberg
- Sicherung der erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr in einer Tiefgarage

## **4. Planungsalternativen**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ILV715 „Wohnquartier Hans-Sailer-Straße“ konzentriert die bauliche Entwicklung Erfurts auf einen nachzunutzenden, bereits integrierten, verkehrlich und technisch infrastrukturell erschlossenen Standort im nördlichen Gründerzeitring im Stadtteil Ilversgehofen. Er setzt das grundsätzliche Ziel der städtebaulichen Neuordnung dieser Fläche um.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan vermeidet damit die mögliche Alternative der Erschließung und Aufsiedlung neuer Flächen außerhalb der Kernstadt mit ihren negativen Folgen, wie die Inanspruchnahme und Entzug von hochwertigen Ackerflächen als Flächen für die landwirtschaftliche Produktion und Kaltluftentstehungsflächen oder das Heranrücken an hochwerti-

ge Naturräume.

Mit der Nachnutzung dieser gewerblichen Brachfläche wird dem Vorrang der Innenentwicklung entsprochen, um den hohen Wohnraumbedarf innerhalb der Kernstadt zu decken.

Da der Vorhabenträger im Besitz der Flächen im Geltungsbereich ist, scheiden andere Flächen im Stadtgebiet aus.

## 5. Beschreibung des geplanten Vorhabens

Das geplante Wohnquartier soll auf der seit 20 Jahren ungenutzten Brachfläche einer ehemaligen Schuhfabrik in Erfurt-Ilversgehofen entstehen. Das knapp 10.000m<sup>2</sup> große Grundstück wird im Westen durch die Hans-Sailer-Straße, im Süden durch die Straße Am Salpeterberg und im Osten durch die Magdeburger Allee, die an dieser Stelle in den Ilversgehofener Platz mündet, begrenzt.

Neben dem Lückenschluss an der Magdeburger Allee ist eine zusammenhängende, durchgängig viergeschossige Wohnbebauung mit Satteldach geplant, die sich harmonisch in die angrenzende gründerzeitliche Blockstruktur einfügt und diese fortschreibt.

Von den benachbarten Wohnhäusern Am Salpeterberg durch eine kleine Platzaufweitung mit altem Baumbestand getrennt, führt die Neubebauung den Blockrand zunächst in die Hans-Sailer-Straße fort und knickt anschließend in den Blockinnenbereich ab.

Die mäanderförmige Großform des Baukörpers bildet dabei mehrere miteinander verbundene, individuell gestaltete Hofbereiche, die von allen drei angrenzenden Straßen aus zugänglich sind. Nördlich der geplanten Bebauung ist eine fußläufige Durchwegung zwischen Hans-Sailer-Straße und Magdeburger Allee geplant. Diese Durchwegung dient sowohl der Erschließung der nördlichen Gebäudezeile als auch der Sicherung der Feuerwehrezufahrt.

Die nach Süden orientierten Höfe werden mit großzügigen Grünflächen als Gartenhöfe gestaltet. Durch das gegenüber der Straße erhöhte Hofniveau erhalten alle Häuser einen ebenen gleichen Zugang zu den Gartenhöfen; den Erdgeschosswohnungen sind mit Hecken abgetrennte Mietergärten vorgelagert.

Die Lücke zwischen den benachbarten gründerzeitlichen Häusern an der Magdeburger Allee wird ebenfalls durch ein viergeschossiges Gebäude mit Satteldach geschlossen und bildet mit einer großen Tordurchfahrt den Eingang des Wohnquartiers vom Ilversgehofener Platz. Im Erdgeschoss dieses Kopfbaus sind zwei Läden geplant, die Obergeschosse nehmen große Etagenwohnungen auf, die auch als Büro oder Praxis genutzt werden können.

Schmale eingeschossige Baukörper mit arkadenartigen Durchgängen verbinden die Gebäudeteile untereinander und mit der Nachbarbebauung, sie nehmen Nebenfunktionen wie Fahrradabstellplätze und Müllräume auf.

Die verbindenden architektonischen Elemente aller Gebäude wie Sockel, Loggien und Dachgauben lassen ein homogen gestaltetes Ensemble entstehen.

Klar ablesbare Eingänge der insgesamt elf Häuser sorgen für die Adressbildung innerhalb des Quartiers. Die Treppenhäuser werden über Foyers mit Innenbriefkästen von der Straße bzw. Binnenstraße aus erschlossen und erhalten zusätzlich direkte Zugänge zu den Gartenhöfen, an denen sich Abstellräume für Kinderwagen befinden.

Alle Wohnungen sind mindestens zweiseitig orientiert und verfügen über große Außenräume, hauptsächlich als Loggien.

Es entstehen ca. 100 Einheiten unterschiedlicher Größe von 2 bis 5 Zimmern und 60 bis 160m<sup>2</sup>. Die nach ThürBO geforderte Anzahl barrierefreier Wohnungen wird abgesichert.

Die unter Teilbereichen der Höfe liegende Tiefgarage mit ca. 100 Stellplätzen wird über ein separates Zufahrtsbauwerk an der Hans-Sailer-Straße erschlossen, dieses nimmt auch eine Trafostation der Stadtwerke Erfurt auf. Die Gestaltung der Einfahrt zur Tiefgarage wurde intensiv im Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt am 14.06.2018 diskutiert, die derzeitige Lösung wurde als "unglücklich" bewertet, da der niedrige Bau eine zu dominante Stellung in der Straße hat. Es sollen verschiedene Varianten seitens des Architekten im weiteren Verfahren geprüft werden. Aus abstandsrechtlichen Gründen wurde ein größerer bzw. höherer Baukörper verworfen. Auch eine bessere Überlagerung von Erschließung, Feuerwehraufstellflächen und Tiefgarage soll geprüft werden, um die versiegelten Flächen zu Gunsten bodenschlüssiges Großgrün zu minimieren und die angespannte Entwässerungssituation zugunsten einer höheren Regenwasserversickerung auf dem eigenen Grundstück zu ermöglichen.

Auf Grund der Bodenbeschaffenheit ist die Regenentwässerung des Grundstückes frühzeitig im Bebauungsplanverfahren abzuklären.

### Erschließung

Die technische Ver- und Entsorgung soll durch Anschluss der Leitungen an die im Umfeld vorhandenen Netze erfolgen. Die Anschlussbedingungen sind im weiteren Bebauungsplanverfahren abzuklären. Die Herstellung der Erschließungsanlagen wird mit dem Durchführungsvertrag gesichert.

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

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens im Plangebiet.

Die Planungs- und Erschließungskosten der Planung und Herstellung trägt der Vorhabenträger. Im Bebauungsplan sollen nach derzeitigem Planungsstand keine mit Folgekosten für die Stadt Erfurt verbundenen Festsetzungen getroffen werden.