

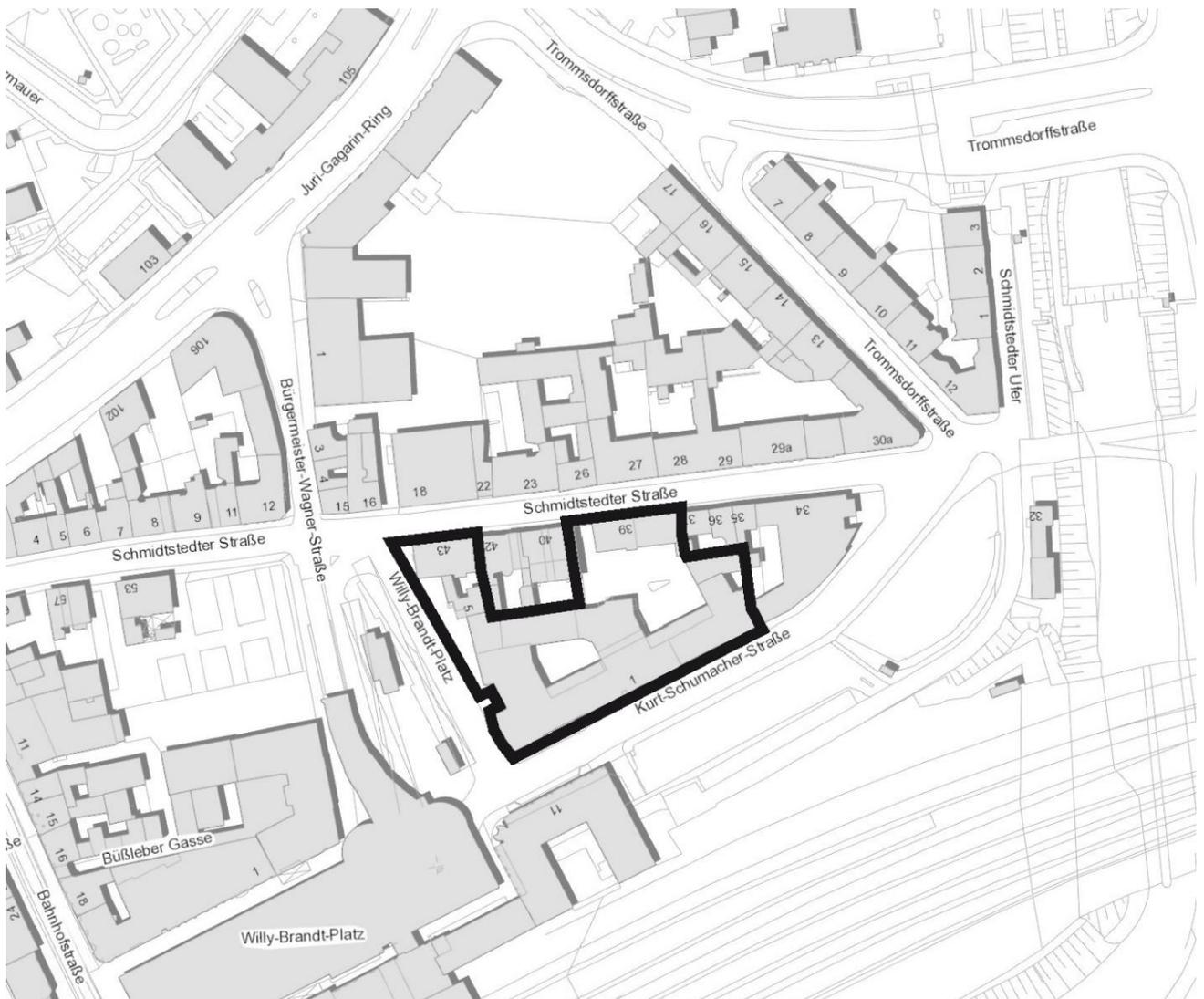
# Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT711

## „Willy-Brandt-Höfe“



LANDESHAUPTSTADT  
THÜRINGEN  
Stadtverwaltung

### Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

Stand  
16.01.2023

Inhaltsverzeichnis

|           |                                                                                                            |           |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Allgemeine Begründung.....</b>                                                                          | <b>5</b>  |
| 1.1       | Plananlass und –erfordernis                                                                                | 5         |
| 1.2       | Gewähltes Planverfahren und Verfahrensablauf                                                               | 5         |
| 1.2.1     | Gewähltes Planverfahren                                                                                    | 5         |
| 1.2.2     | Verfahrensablauf                                                                                           | 6         |
| 1.3       | Geltungsbereich                                                                                            | 7         |
| 1.4       | Übergeordnete Planungen und sonstige Anforderungen                                                         | 8         |
| 1.4.1     | Ziele der Raumordnung und Landesplanung                                                                    | 8         |
| 1.4.2     | Flächennutzungsplan                                                                                        | 8         |
| 1.4.3     | Landschaftsplan                                                                                            | 9         |
| 1.4.4     | Besonderes Städtebaurecht: Sanierungsgebiet und Erhaltungssatzung                                          | 9         |
| 1.4.5     | Bebauungsplan „Bahnhofsquartier – Teilbereich A“                                                           | 9         |
| 1.4.6     | Durchführungsvertrag                                                                                       | 10        |
| 1.5       | Ausgangslage und Bestandsdarstellung                                                                       | 11        |
| 1.5.1     | Lage und Umgebung des Geltungsbereiches                                                                    | 11        |
| 1.5.2     | Bestand baulicher Anlagen, Denkmalschutz und aktuelle Nutzung                                              | 11        |
| 1.5.3     | Eigentumsverhältnisse                                                                                      | 12        |
| 1.5.4     | Verkehrliche Erschließung                                                                                  | 12        |
| 1.5.5     | Stadttechnische Erschließung                                                                               | 12        |
| 1.5.6     | Umweltbelange                                                                                              | 13        |
| 1.5.7     | Archäologie                                                                                                | 14        |
| 1.6       | Allgemeine Planungsziele                                                                                   | 14        |
| 1.7       | Vorhaben                                                                                                   | 15        |
| 1.8       | Planungsalternativen                                                                                       | 16        |
| <b>2.</b> | <b>Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB .....</b>                            | <b>17</b> |
| 2.1       | Art der baulichen Nutzung                                                                                  | 17        |
| 2.2       | Maß der baulichen Nutzung                                                                                  | 18        |
| 2.3       | Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (überbaubare Grundstücksflächen)                                           | 20        |
| 2.4       | Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten                                     | 22        |
| 2.5       | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft                       | 23        |
| 2.6       | Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe                                                   | 23        |
| 2.7       | Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen                                                 | 24        |
| 2.8       | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindung für Bepflanzung | 25        |
| 2.9       | Höhenlage des geplanten Geländes                                                                           | 26        |
| 2.10      | Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft                                                | 26        |

|           |                                                                                                                                 |           |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>3.</b> | <b>Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB .....</b> | <b>27</b> |
| 3.1       | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen                                                                                             | 27        |
| 3.2       | Anordnung und Gestaltung der Werbeanlagen                                                                                       | 28        |
| 3.3       | Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter                                                                        | 28        |
| 3.4       | Herstellung von Stellplätzen                                                                                                    | 28        |
| <b>4.</b> | <b>Nachrichtliche Übernahmen.....</b>                                                                                           | <b>30</b> |
| 4.1       | Kurt-Schumacher-Straße 1: Verwaltungsgebäude                                                                                    | 30        |
| 4.2       | Schmidtstedter Straße 39: westliche Kelleranlage                                                                                | 30        |
| <b>5.</b> | <b>Hinweise zum Planvollzug.....</b>                                                                                            | <b>31</b> |
| 5.1       | Archäologische Funde                                                                                                            | 31        |
| 5.2       | Fernwärmeversorgung                                                                                                             | 31        |
| 5.3       | Denkmalschutz                                                                                                                   | 31        |
| 5.4       | Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen                                                                                  | 32        |
| 5.5       | Bodenaufschlüsse                                                                                                                | 32        |
| 5.6       | Schallschutz                                                                                                                    | 32        |
| 5.7       | Artenschutzmaßnahmen                                                                                                            | 32        |
| 5.8       | Einsichtnahme von Vorschriften                                                                                                  | 33        |
| <b>6.</b> | <b>Folgekosten für die Gemeinde .....</b>                                                                                       | <b>34</b> |
| <b>7.</b> | <b>Flächenbilanz .....</b>                                                                                                      | <b>34</b> |
| <b>8.</b> | <b>Anlagen .....</b>                                                                                                            | <b>34</b> |

Anlage 1 - Schallimmissionsprognose vom 12.12.2018 (P 1037/18 – Rev.1)

Anlage 2 - „Erfassung und Bewertung zu möglichen Vorkommen von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten an / in Gebäuden der Willy-Brandt-Höfe, Erfurt“, Winterbegehung 2018 und Sommererfassung 2019“ vom 21.10.2019

Anlage 3 - Beurteilung der Belichtungssituation vom 01.02.2019

Anlage 4 - Stellungnahme zum Verzicht auf die Erstellung eines Grünordnungsplans, Umwelt- und Naturschutzamt Erfurt vom 06.12.2018)

# 1. Allgemeine Begründung

## 1.1 Plananlass und –erfordernis

Anlass des Bebauungsplanverfahrens ist die Absicht des Vorhabenträgers, auf derzeit mindergenutzten Flächen innerhalb des zentral gelegenen Stadtquartiers zwischen Willy-Brandt-Platz, Schmidtstedter Straße und Kurt-Schumacher-Straße, in unmittelbarer Nähe zum Erfurter Hauptbahnhof und des Busbahnhofs, mehrere Wohn- und Geschäftshäuser neu zu errichten. Der Bereich umfasst das Areal Schmidtstedter Straße 38/39 und 43/44, Willy-Brandt-Platz 5 und Kurt-Schumacher-Straße 1. Das Quartier soll durch den teilweisen Rückbau vorhandener Bebauung und die Ergänzung von Neubauten neu geordnet und aufgewertet werden. Insbesondere die Raumkante zum Willy-Brandt-Platz (Busbahnhof) soll durch die Einordnung des Neubaus mit einer attraktiven Platzfassade geschlossen werden. Im Bereich der Schmidtstedter Straße sind Wohnhäuser mit gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss vorgesehen. Das Bestandsgebäude an der Kurt-Schumacher-Straße 1 (ehemaliges Reichsbahndirektionsgebäude) soll weiterhin als Verwaltungsgebäude genutzt werden. Der Vorhabenträger beantragte die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben auf der Grundlage einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Das Plangebiet befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ALT489 "Bahnhofsquartier", im Bereich der Erhaltungssatzung "Bahnhofsquartier Erfurt" EH013 sowie im Geltungsbereich des seit 26.02.2010 rechtsverbindlichen Bebauungsplans ALT571 „Bahnhofsquartier – Teilbereich A“.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT711 „Willy-Brandt-Höfe“ sollen die Sanierungs- und städtebaulichen Ziele der vorgenannten Planungen gebietsbezogen konkretisiert werden.

Der Bebauungsplan ist aus nachfolgenden Gründen erforderlich:

1. Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Wohn- und Geschäftshäuser gemäß der Planungsziele Punkt 1.6
2. Gebietsbezogene Konkretisierung der Sanierungs- und Erhaltungsziele als planungsrechtliche und sanierungsrechtliche Genehmigungsgrundlage sowie i.S. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Vermeidung von städtebaulichen Missständen.
3. Festsetzung von Gestaltungsvorschriften zur Sicherung einer architektonischen Qualität.

Es bestehen damit sowohl öffentliche als auch private Interessen, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen über einen Bebauungsplan zu schaffen.

## 1.2 Gewähltes Planverfahren und Verfahrensablauf

### 1.2.1 Gewähltes Planverfahren

Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT711 ist die Aufwertung sowie Nachverdichtung und Wiederbelebung von derzeit teilweise brachliegenden Bereichen eines innerstädtischen Quartiers als Maßnahme der Innenentwicklung. Daher wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB angewendet. Die Anwendungsvoraussetzungen sind aus folgenden Gründen gegeben:

- Es ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Revitalisierung innerstädtischer Flächen.
- Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT711 beträgt 4.060 m<sup>2</sup>, so dass die zulässige Größe von maximal 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche unterschritten wird.
- Es werden keine Vorhaben festgesetzt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Damit sind vom Normalverfahren abweichend folgende Verfahrensbesonderheiten verbunden: Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Stellungnahmen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Darüber hinaus kann nach Einschätzung des Umwelt- und Naturschutzamtes Erfurt (Anlage 4) auf einen separaten Grünordnungsplan und eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden, da das Plangebiet bereits eine maßgeblich durch Versiegelung und Überbauung geprägte Struktur aufweist und mit der jetzigen Überplanung keine Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinne zu erwarten sind.

## 1.2.2 Verfahrensablauf

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 06.06.2018 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB zur Realisierung mehrerer Wohn- und Geschäftsgebäude und Neuordnung des Bereichs Schmidtstedter Str. 38/39 und 43/44, Willy-Brandt-Platz 5 und Kurt-Schumacher Straße 1 gestellt. Dem Antrag wurde gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Bisher wurden bereits folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Im Vorfeld wurde zur Konkretisierung und Ausgestaltung bzw. zur architektonischen Qualitätssicherung das Vorhaben dem Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt vorgestellt und gemäß dessen Empfehlungen modifiziert. Dieser abgestimmte Entwurf bildet die Grundlage für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren ALT711.

Der Stadtrat Erfurt hat am 05.09.2018 mit Beschluss Nr.1314/18 den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst, den Vorhaben- und Erschließungsplan „Entwicklung des Areals Schmidtstedter Straße38/39 & 43/44, Willy-Brandt-Platz 5 und Kurt-Schumacher-Straße 1“ in seiner Fassung vom 09.08.2018 und die Vorhabenbeschreibung als Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT711 „Willy-Brandt-Höfe“ und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 18 vom 28.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 18 vom 28.09.2018, ist vom 08.10.2018 bis 09.11.2018 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT711 „Willy-Brandt-Höfe“ und dessen Begründung durchgeführt worden. Es wurde eine Stellungnahme von einem direkten Anlieger der Planung abgegeben.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 und § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 28.09.2018 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung sowie Anlagen wurden am 22.05.2019, Beschluss-Nr. 0396/19 vom Stadtrat beschlossen und haben gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 01.07.2019 bis zum 02.08.2019 (Monatsfrist) öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlage sind unter der Bezeichnung ALT711 "Willy-Brandt-Höfe" im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 11 vom 21.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Es wurden keine Stellungnahmen von direkten Anliegern bzw. aus dem erweiterten Umfeld der Planung abgegeben.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.06.2019 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht sowie normative Hinderungsgründe aufgezeigt, die der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens und dem Satzungsbeschluss entgegenstehen. Die erfassten Hinweise und Anregungen wurden in der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange geprüft.

## Änderungen nach Offenlage

Nach der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden entsprechend der Abwägung und auf Wunsch des Vorhabenträgers folgende Änderungen in den Bebauungsplan und in den Vorhaben- und Erschließungsplan eingearbeitet:

### Bebauungsplan

- Aktualisierung der Plangrundlage entsprechend dem aktuellen Kataster (Stand 15.11.2022)
- Zur Klarstellung der Bezugnahme der Festsetzung der Höhenlage des geplanten Geländes auf die nicht überbaubare Grundstücksfläche wurde in der Planzeichenerklärung sowie in der Begründung (Pkt. 2.9) der Passus „im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche“ ergänzt.
- Ergänzung des Ausnahmetatbestandes in den textlichen Festsetzungen 2.3 und 2.4
- neue Festsetzung 3.1 für die Zulässigkeit eines Erkers im Bereich des Baufeldes 3 vom 1. bis zum 3. Obergeschoss mit einer Breite von max. 2,9 m und einer Tiefe von max. 1,1 m (Überschreiten der Baulinie)
- Ergänzung in der Festsetzung 3.2 (vorher 3.1) : Zulässigkeit von Dachterrassen im 5. OG im Bereich der Baufelder 2.1 (2 Stück) und 4.1 (1 Stück) mit einer maximalen Größen von jeweils 12 m<sup>2</sup> sowie einer max. 35 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse auf dem Baufeld 5.2 (Überschreiten von Baugrenzen).
- Entsprechende Korrektur der Festsetzung 9.3 über die Zulässigkeit von Dachterrassen in bestimmten Baufeldern
- Konkretisierung des „berechtigten Personenkreises“ für die Nutzung der (Tief-) Garage in Festsetzung 7.1
- Präzisierung der Festsetzung 8.1, so dass klar daraus hervorgeht, dass sich die Strauchpflanzungen auf die Baufelder 5.5 und 6.2 beziehen
- geringfügige Änderungen in den Abmessungen der Baufelder 5.2 bis 5.4
- Die unter Hinweise, Punkt 7 genannten Artenschutzmaßnahmen wurden entsprechend der zwischenzeitlich abgeschlossenen Kartierung präzisiert.
- Aktualisierung der Ansichten gemäß Stand der Planungen

### Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 1)

- Darstellung Grenze Geltungsbereich
- geringfügige Änderungen in den Abmessungen der Baufelder 5.2 bis 5.4
- Aktualisierung der Ansichten gemäß Stand der Planungen

### Begründung:

- Ergänzung Stellplatznachweis und Angaben zu Fahrradstellplätzen
- Korrektur 2.2: „Orientierungswerte“ statt „Obergrenzen“ für GRZ u. GFZ gem. Novellierung BauGB
- Kapitel 2.3: neue Begründung der Festsetzung 3.1 und Ergänzung der Begründung der Festsetzung 3.2 (ehem. 3.1)

## 1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT711 „Willy-Brandt-Höfe“ umfasst die Schmidtstedter Straße 38/39 und 43/44, Willy-Brandt-Platz 5 sowie Kurt-Schumacher-Straße 1 und wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung umgrenzt. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Erfurt-Süd:

Flur 131: 49/2 (teilweise), 49/6 (teilweise), 51/1 (teilweise), 51/2, 54/1 (teilweise), 54/3 (teilweise)

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 0,41 ha (4.059,6 m<sup>2</sup>). Der Geltungsbereich umfasst eine eigenständig zu betrachtende Fläche, auf der aufgrund städtebaulicher Missstände eine Neuordnung und Nachverdichtung stattfinden soll.

## 1.4 Übergeordnete Planungen und sonstige Anforderungen

### 1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für diesen Bebauungsplan relevanten übergeordneten Planungen sind das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025, am 04.07.2014 im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen verkündet und am 05.07.2014 in Kraft getreten) und der Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT, bekannt gemacht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011).

Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen und der Regionalplan Mittelthüringen weisen die Stadt Erfurt als Oberzentrum aus. Oberzentren sollen den Versorgungsbereich mit qualitativ hochwertigen Leistungen und Gütern im sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen und wissenschaftlichen Bereich versorgen sowie die Funktionen von Mittel-, Unter- und Kleinzentren in den jeweiligen Verflechtungsbereichen übernehmen. Im Rahmen flächensparender Siedlungskonzeptionen sind innerörtliche Entwicklungen zu begünstigen; der Erschließung von Baulücken, der Mobilisierung von geeigneten Brachflächen sowie der Nutzung von Baulandreserven in bereits erschlossenen Gebieten soll der Vorrang vor der Erschließung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich eingeräumt werden.

Die mit dem Bebauungsplan ALT711 „Willy-Brandt-Höfe“ verbundenen Planungsziele zur Revitalisierung eines untergenutzten Areals im innerörtlichen Stadtgebiet stehen in grundsätzlicher Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung (Punkt 2.4 LEP und Punkte 2.1 bis 2.3 des Regionalplanes Mittelthüringen) und zentralörtlichen Bedeutung (G 1-8 LEP).

### 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. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT711 „Willy-Brandt-Höfe“ ist in dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als gemischte Baufläche (M) nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Südlich grenzen Flächen für Bahnanlagen an.

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beabsichtigte Baurechtschaffung für Gewerbe, Büro- und Wohnnutzung mit ergänzenden sozialen Dienstleistungsfunktionen kann nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dieser Darstellung entwickelt werden. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT711 sieht dazu die Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU) gemäß § 6a BauNVO als Form der gemischten Baufläche vor. Der Bebauungsplan ist somit nach § 10 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB dieser B-Plan genehmigungsfrei und unterliegt nur der kommunalrechtlichen Anzeigepflicht nach § 21 Abs. 1 ThürKO.

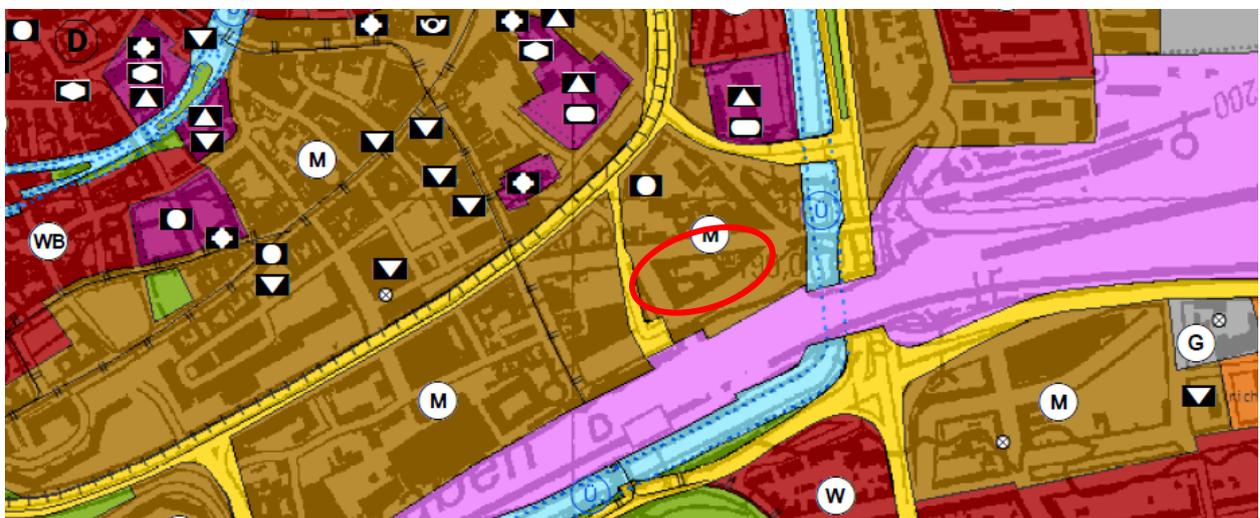


Abb. 1: Auszug aus dem FNP der Stadt Erfurt mit abstrakter Kennzeichnung des Plangebietes (ohne Maßstab)

### 1.4.3 Landschaftsplan

Im Bestandsplan des Rahmenkonzepts „Masterplan Grün“ zur Fortschreibung des Landschaftsplanes der Landeshauptstadt Erfurt sind die südlich an das Plangebiet als „Verkehrstrasse mit besonderer Barrierewirkung“ und der östlich und südlich verlaufende Flutgraben mit „besonderer Bedeutung für Kalt- und Frischluftversorgung“ gekennzeichnet (Raumempfindlichkeiten und -funktionen, Bestand, Stand 03/2011). Im Leitbild ist die Fläche des Geltungsbereiches der historischen Kernstadt zugeordnet: „Die historische Kernstadt präsentiert sich als Stadt am Wasser. Stadtgrün, Parkanlagen (Petersberg, Flutgraben, Geraaue) und Zugangsmöglichkeiten zum Wasser sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre.“ (Erfurter Grünes Leitbild, Stand 03/2011)

### 1.4.4 Besonderes Städtebaurecht: Sanierungsgebiet und Erhaltungssatzung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ALT489 "Bahnhofsquartier" (Sanierungssatzung Bahnhofsquartier Erfurt SA ALT 489, gemäß § 142 Abs.1 und 3 BauGB, Vollverfahren, rechtswirksam seit 22.06.2001) und ist somit Gegenstand des besonderen Städtebaurechts gemäß §§ 136 bis 191 BauGB. Die Sanierung wird im Vollverfahren gemäß § 142 Abs. 1 und 3 BauGB durchgeführt.

Die Erhaltungssatzung "Bahnhofsquartier Erfurt" EH013 (rechtskräftig seit 11.04.2009) umfasst die räumliche Abgrenzung mit identischem Geltungsbereich wie die o.g. Sanierungssatzung SA ALT 489. Nachdem wesentliche Teile des Sanierungsgebietes umfassend aufgewertet sind, ist zu erwarten, dass Anträgen auf Entlassung aus der Sanierung gemäß § 163 BauGB stattgegeben werden muss. Zur Sicherung des erreichten Sanierungsstandes und zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt und Funktion wurde daher die Erhaltungssatzung beschlossen.

### 1.4.5 Bebauungsplan „Bahnhofsquartier – Teilbereich A“

Für den Bereich des Bahnhofsquartiers Erfurt wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan ALT571 „Bahnhofsquartier – Teilbereich A“ im vereinfachten Verfahren aufgestellt, dieser ist seit 26.02.2010 rechtsverbindlich (Geltungsbereich siehe Abbildung 2). Mit dem Bebauungsplan werden u.a. folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Definition von Nutzungsarten und –ausschlüssen mit der Zielstellung der Entwicklung und Erhaltung der urbanen Vielfalt
- Stärkung des Bahnhofsquartiers als erweitertes Stadtzentrum mit Teilfunktionen der City und die planungsrechtliche Sicherung von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung
- Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen und quartiersinterner Durchwegungen
- Definition von Baufluchen, ggf. Höhen von Gebäuden

Die besonderen Gunstbedingungen des Quartiers für die Ansiedlung von Büro- und Dienstleistungsflächen, die aus der optimalen Anbindung an den Fernverkehr der Bahn und den städtischen ÖPNV resultieren, sollen konsequent genutzt werden. Jedoch soll einer monofunktionalen Entwicklung entgegen gesteuert werden, um die Verdrängung der vorhandenen kleinstrukturierten Nutzungsvielfalt (Einzelhandel, Handwerk und Wohnen) zu vermeiden und die Identität des Gebietes langfristig zu bewahren. Insbesondere soll die Ansiedlung kerngebietstypischer, sexgewerblicher Vergnügungsstätten vermieden werden.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im südlichen Bereich / an der Kurt-Schumacher-Straße als Kerngebiet und im nördlichen Bereich / an der Schmidtstedter Straße als Mischgebiet festgesetzt.

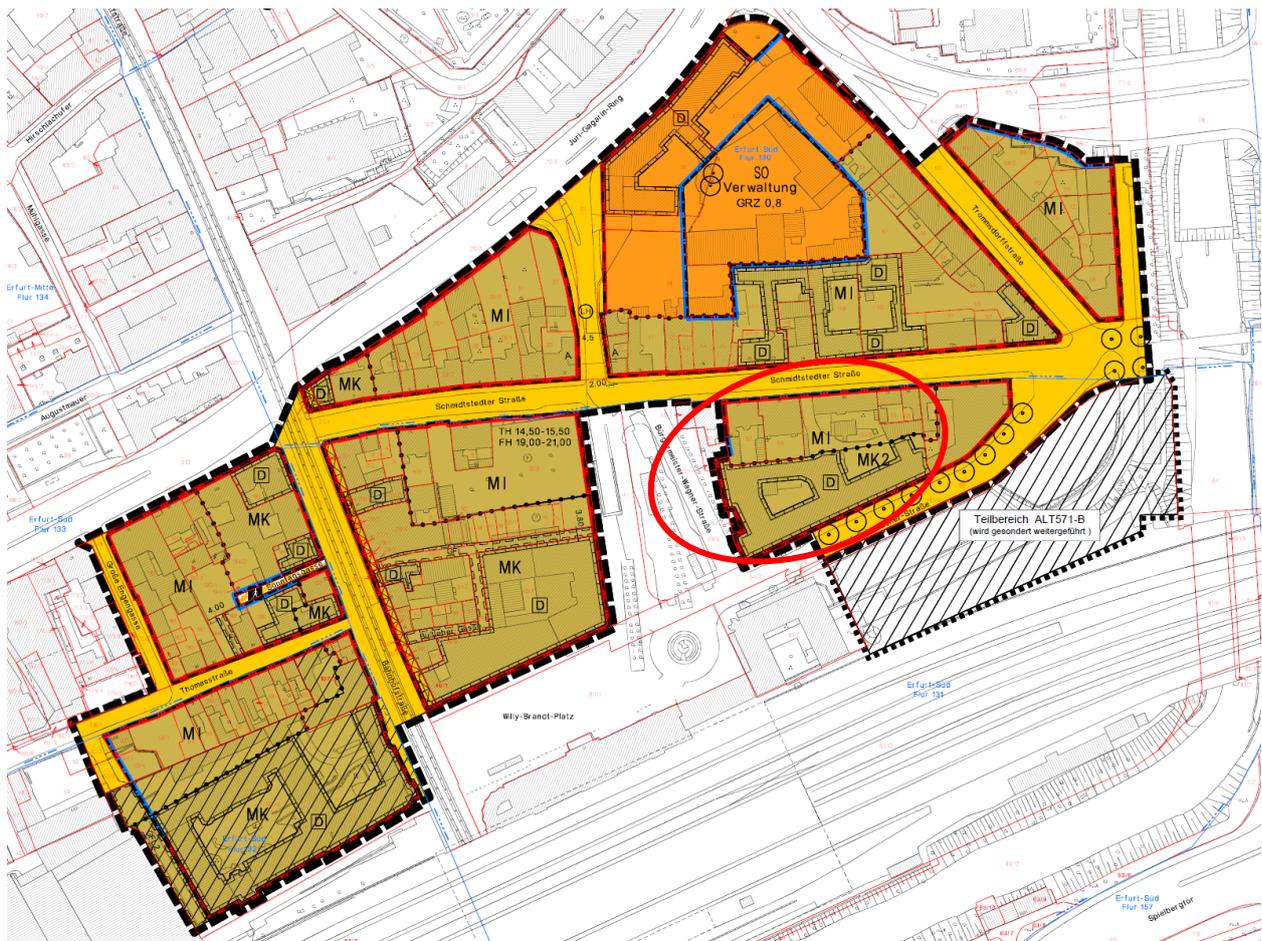


Abb. 2: Auszug (Teil A: Planzeichnung) aus dem Bebauungsplan ALT571 mit abstrakter Kennzeichnung des Plangebietes (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT711 umfasst einen Teilbereich des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ALT571. Im Ergebnis des Planverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT 711 soll das Planungsrecht für die Bebauung der Willy-Brandt-Höfe geschaffen werden. Bis zur Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT 711 bleibt als Rechtsgrundlage der Bebauungsplan ALT 571 weiterhin anwendbar. Wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT 711 rechtsverbindlich, verdrängt er die ältere Norm (den Bebauungsplan ALT 571) lediglich im Umfang des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT 711. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ALT 571 außerhalb der neuen Satzung bleiben weiterhin die rechtsverbindliche Grundlage für das Planungsrecht.

#### 1.4.6 Durchführungsvertrag

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

Zur Sicherung der Anwendungsvoraussetzungen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im Durchführungsvertrag ausdrücklich geregelt, dass der Vorhabenträger soweit er sich im Innenverhältnis Dritter bedienen sollte, dafür Sorge zu tragen hat, dass sich an seinen unbedingten Durchführungspflichten gegenüber der Stadt Erfurt nichts ändert und diese tatsächlich und rechtlich durch ihn erfüllbar bleiben. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, dass er bis zur erfolgten Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage bleibt, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen sowie dass die Verfügbarkeit über das Baugrundstück (Fläche des Baugebietes) bis zur erfolgten Umsetzung der Durchführungspflichten gegeben ist.

## 1.5 Ausgangslage und Bestandsdarstellung

### 1.5.1 Lage und Umgebung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,41 ha (4.059,6 m<sup>2</sup>) und befindet sich in zentraler Lage am südlichen Rand der Erfurter Altstadt, in unmittelbarer Nähe zu Hauptbahnhof und Busbahnhof (Westen). In östlicher Richtung gelangt man in Verlängerung der Schmidtstedter Straße direkt zur Fußgängerüberquerung über die Gera und die Stauffenberg-Allee. Das Bahnhofsquartier ist als innerstädtisches, urbanes Stadtviertel mit einer gemischten, kleinteiligen Nutzungsstruktur geprägt.

Das Grundstück besteht aus mehreren Parzellen eines dreieckigen Quartiers, das im Norden durch die Schmidtstedter Straße, im Südosten durch die Kurt-Schumacher-Straße und Südwesten durch den Willy-Brandt-Platz / Busbahnhof begrenzt wird.

Historische Pläne der Stadt Erfurt zeigen das Quartier Willy-Brandt-Platz / Schmidtstedter Straße / Kurt-Schumacher-Straße lange Zeit als bescheidenes Wohn- und Gewerbegebiet innerhalb der sog. August-Vorstadt am Rande der Erfurter Altstadt. Mit dem Bau des Hauptbahnhofes 1846 rückte es jedoch aus seinem Schattendasein an einen der wichtigsten Plätze der Stadt. Dieser Bedeutungswechsel spiegelt sich in der Bebauung des Quartiers wieder. Während entlang der Schmidtstedter Straße noch Reste der vorgründerzeitlichen, kleinmaßstäblichen Bebauung erhalten geblieben sind, wurde die vom Bahnhofsvorplatz (heute Willy-Brandt-Platz) einsehbare Quartiersecke mit dem repräsentativen neobarocken Gebäude des Erfurter Reichsbahnamtes betont. Erfurt „präsentierte“ sich rund um den Bahnhofsvorplatz großstädtisch.

Dahinter blieb jedoch bis heute eine äußerst indifferente, lückenhafte Bebauung mit Gebäuden unterschiedlichen Maßstabs und Bauzustands zurück. Mit dem Ausbau des Erfurter Bahnhofs zum ICE-Knotenpunkt und der Entwicklung der östlich des Bahnhofs gelegenen Flächen zur ICE-City erfährt das Quartier wiederum einen Bedeutungswandel.

Der westlich angrenzende Willy-Brand-Platz wird maßgeblich durch die Nutzung als zentraler Busbahnhof der Stadt Erfurt mit einem entsprechend hohen Verkehrsaufkommen geprägt. Die derzeitige Quartiersgrenze mit ihrer in Tiefe und Höhe springenden Straßenfront bildet nur einen unbefriedigenden Raumabschluss zum Platz.

Die Schmidtstedter Straße ist ein weitgehend klar definierter Straßenraum mit einer Mischtypologie aus gründerzeitlicher und vorgründerzeitlicher Bebauung. Hier befinden sich einige Kulturdenkmale, die im Zuge des Vorhabens zu beachten sind (Umgebungsschutz, siehe Hinweise zum Planvollzug).

### 1.5.2 Bestand baulicher Anlagen, Denkmalschutz und aktuelle Nutzung

Der Gebäudebestand innerhalb des Plangebietes steht - mit Ausnahme des denkmalgeschützten Gebäudes Kurt-Schumacher-Straße 1 - leer und soll im Zuge des Vorhabens abgebrochen und durch Neubebauung ersetzt werden. Dabei sind die in das Denkmalsbuch der Stadt Erfurt eingetragenen historischen Kellieranlagen aus dem 15. bis 17. Jahrhundert im Bereich der Schmidtstedter Straße 39, auf Grund ihrer Einzigartigkeit der Lage außerhalb der Erfurter Altstadt, zwingend zu erhalten.

Der Gebäudekomplex Kurt-Schumacher-Straße 1 ist ein im Denkmalsbuch des Freistaats Thüringen eingetragenes Kulturdenkmal aus baukünstlerischen und städtebaulichen Gründen. Er ist zugleich Bestandteil des kennzeichnenden Straßen- und Platzbildes Willy-Brandt-Platz/Bahnhofstraße. Das 1906/07 für die Königliche Eisenbahndirektion errichtete Gebäude prägt mit seiner viergeschossigen repräsentativen Schauffassade maßgeblich die Südkante des Quartiers. Der pavillonartige überhöhte Kopfbau betont den Eckbereich zum Willy-Brandt-Platz. Das Gebäude wird noch bis Ende 2026 von der Deutschen Bahn, DB Projektbau genutzt.

### 1.5.3 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich nahezu vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers.

Das Flurstück 49/6, welches teilweise durch das Vorhaben in Anspruch genommen wird, befindet sich im Eigentum der Erfurter Verkehrsbetriebe AG (EVAG). Teilbereiche des Flurstücks 49/6 sind für die Realisierung des Vorhabens erforderlich – hierfür liegt eine von beiden Parteien unterzeichnete Absichtserklärung zum Verkauf/Kauf der benötigten Teilgrundstücksfläche vor.

### 1.5.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist für den KFZ-Verkehr sowohl aus dem Stadtgebiet wie auch über das überörtliche Verkehrsnetz über die Stauffenbergallee (Stadtring), die Trommsdorffstraße und den Juri-Gagarin-Ring sehr gut zu erreichen. Die verkehrliche Erschließung ist derzeit über die angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen gesichert.

Das Plangebiet verfügt über eine hervorragende ÖPNV-Erschließung. Die zentrale Haltestelle befindet sich in ca. 250 m Entfernung in der Bahnhofstraße – hier halten die Straßenbahnlinien 1, 3, 4, 5 und 6 sowie die Stadtbuslinien 9, 51 und 60. Der zentrale Busbahnhof der Stadt Erfurt grenzt unmittelbar westlich an das Plangebiet. Der Hauptbahnhof befindet sich in unmittelbarer Nähe: nur ca. 100 m über den Willy-Brandt-Platz entfernt.

Fußläufig ist das Plangebiet ebenfalls sehr gut über die umliegenden Straßen zu erreichen.

### 1.5.5 Stadttechnische Erschließung

Die stadttechnische Erschließung des Plangebietes ist über das vorhandene Leitungsnetz in angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen grundsätzlich gesichert. In Teilen sind Neu- und Umverlegungen von Leitungen notwendig.

#### *Wasser*

Die Erschließung des Plangebietes mit Wasser durch die ThüWa ThüringenWasser GmbH ist grundsätzlich möglich.

#### *Abwasser*

Das Plangebiet ist über die umliegenden Straßen im Mischwassersystem erschlossen. Die Einleitung von Regenwasser sollte möglichst zeitverzögert erfolgen.

#### *Fernwärme*

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt („Versorgungsgebiet Altstadt“), sodass hinsichtlich Fernwärme ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht.

#### *Strom*

Eine zukünftige stromtechnische Erschließung ist grundsätzlich möglich, allerdings kann der prognostizierte Leistungsbedarf für das Vorhaben durch den Netzbestand nicht zur Verfügung gestellt werden, weshalb die Einordnung einer Trafostation innerhalb des Plangebietes vorzusehen ist.

#### *Gas*

Der Vorhabenbereich ist gastechnisch über die Schmidtstedter Straße mit „Erdgas H“ durch ein Gasverteilnetz mit einem Betriebsdruck (OP) von 23 mbar erschlossen. Die Versorgung des Vorhabens ist gesichert.

#### *Löschwassergrundschutz*

Der Löschwassergrundschutz gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit einer Löschwassermenge von 96m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden ist gegenwärtig gewährleistet. Diese Löschwassermenge kann durch die Feuerwehr über Hydranten im Straßenbereich entnommen werden. Ggf. kann die Errichtung weiterer Hydranten erforderlich sein.

## 1.5.6 Umweltbelange

### *Klima und Lufthygiene*

Das Plangebiet liegt in der klimatischen Sanierungszone mit mäßig bis hoher Überwärmung mit negativer Bedeutung für das Bioklima des Menschen. Die Flächen in der Sanierungszone besitzen thermische und lufthygienische Defizite. Die Flächen müssen klimatisch saniert werden.

Die Zone umfasst hochversiegelte und dicht bebaute Wohn-, Gewerbe- und Verkehrsflächen. Unter dem klimaökologischen Sanierungsaspekt sollten überwärmungsmindernde Maßnahmen erfolgen. Maßnahmen zur Teilentsiegelung in den Innenhöfen sind anstrebenswert. Zusätzliche Begrünungsmaßnahmen (z.B. Dachbegrünung) sollten zwingend erfolgen. Ziel ist es, diese stark versiegelten Flächen klimatisch aufzuwerten.

### *Lufthygiene*

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung,

### *Oberflächengewässer*

Im Vorhabengebiet befinden sich keine natürlichen oder angelegten Oberflächengewässer. Östlich des Plangebietes, in ca. 200 m Entfernung, befindet sich der Gera-Flutgraben.

### *Lärm*

Das Planungsgebiet befindet sich im Einwirkungsbereich vom Straßenverkehrslärm der Schmidtstedter, Kurt-Schumacher-Straße sowie des Willy-Brandt-Platzes bzw. der Bürgermeister-Wagner-Straße. Außerdem ergeben sich Lärmbeeinträchtigungen aus dem Betrieb des gegenüber befindlichen Musik-Parks, dem direkt neben der Diskothek angeordneten Parkplatz, der Einfahrt zur Bahnhofstiefgarage westlich des Plangebietes, des Wirtschaftsbetriebes des Bahnhofes selbst (Wirtschaftszufahrt und Kühltechnik westlich des Haupteingangs) und des Betriebes des Busbahnhofes sowie der Fernbushaltestelle.

Zur Beurteilung der Verkehrslärmsituation liegt eine schalltechnische Untersuchung vor (Anlage 1), im Rahmen derer die vorhandenen und geplanten Verkehrslärmimmissionen (Errichtung einer Tiefgarage mit Ausfahrt zur Schmidtstedter Straße) bewertet und Vorschläge für notwendige Lärmschutzmaßnahmen abgeleitet wurden. Die Geräusche wurden nach TA Lärm bewertet und entsprechende Vorkehrungen zur Einhaltung der Grenzwerte empfohlen.

### *Vegetation/Artenschutz*

Das Plangebiet ist stark anthropogen überprägt und nahezu vollständig versiegelt. Im Geltungsbereich befindet sich nur ein Baum, welcher nach gültiger Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt geschützt ist.

Der vorhandene und an den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Bereich Willy-Brandt-Platz/ZOB angrenzende und nach Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt geschützte Baumbestand ist durch geeignete Maßnahmen gemäß Baumschutzsatzung, DIN 18920 und RAS-LP 4 vor Beeinträchtigungen und mechanischen Beschädigungen umfänglich zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür ist eine ökologische Bauüberwachung abzusichern und die Baumschutzmaßnahmen sind zu dokumentieren.

Um Verbotstatbestände des §44 BNatSchG auszuschließen, ist für den Planungsraum eine artenschutzrechtliche Prüfung vorzunehmen und sind die im Vorfeld abzubrechenden Gebäude auf das Vorkommen und die mögliche Betroffenheit geschützter Vogel-/Fledermausarten zu untersuchen. Diese Untersuchung wurde im Zeitraum April - August 2019 durch einen qualifizierten Sachverständigen durchgeführt. Bezüglich der Betroffenheit der Artengruppe Fledermäuse wurde im Dezember 2018 eine Untersuchung von potentiellen Winterquartieren hinsichtlich ihrer Nutzung im Winterhalbjahr durchgeführt. Dabei konnte keine Winternutzung der Keller oder anderer Gebäudeteile durch Fledermäuse festgestellt werden.

### *Geologie/Boden*

Der Standort ist durch bindige fluviatile Sedimente, genetisch Auelehm, über gut tragfähigen sandigen und mehr oder weniger bindigen Kiesen größerer Mächtigkeit gekennzeichnet. Die quartären Lockergesteine werden von triassischen Festgesteinen des Unteren bzw. Mittleren Kneupers unterlagert.

Bedingt durch die vorangegangene Bautätigkeit ist die natürliche Lagerung der Gesteine in Oberflächennähe vermutlich in erheblichem Maße beeinflusst. Weiterhin ist der Standort nahe dem Gera-Flugraben durch erhöhte Grundwasserstände gekennzeichnet. Der Grundwasserspiegel befindet sich im Niveau der offenen Vorflut und ist deren Schwankungen unterworfen.

Die inhomogenen Lockergesteine als auch die zu erwartenden anthropogenen Veränderungen bedingen eine gründliche Untersuchung und Bewertung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse.

### *Altlasten*

Die zum Bebauungsplan gehörenden Flurstücke sind nicht im Altlastverdachtsflächenkataster des Landes Thüringen registriert.

## **1.5.7 Archäologie**

Der Geltungsbereich des Vorhabens befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet mit bekannten ur- und frühgeschichtlichen Fundplätzen sowie innerhalb der seit dem Mittelalter aufgesiedelten August-Vorstadt.

Es ist davon auszugehen, dass bei Abbruch evtl. weitere vorhanden Keller und Fundamente und beim Aushub für die Tiefgarage bau- und bodenarchäologische Befunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.

## **1.6 Allgemeine Planungsziele**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Willy-Brandt-Höfe" werden die Sanierungs- und Erhaltungsziele für das „Bahnhofsquartier“ gebietsbezogen konkretisiert. Dazu zählen insbesondere die Behebung von Funktions- und Substanzmängeln, die Erhaltung und Ergänzung straßenseitiger Baufluchten, die gezielte Imageverbesserung und Aufwertung des Gebietes zu einem innerstädtischen, urbanen Stadtviertel mit einer gemischten, kleinteiligen Nutzungsstruktur.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll Baurecht für das Vorhaben zur Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern und der damit einhergehenden Stadtreparatur und Nachverdichtung an untergenutzten Flächen im Kernstadtbereich hergestellt werden. Unter Bezugnahme auf die Sanierungs- und Erhaltungsziele werden mit dem Bebauungsplan folgende Planungsziele verfolgt:

- städtebauliche Neufassung der westlichen und nördlichen Kanten des Quartiers Willy-Brandt-Platz / Schmidtstedter Straße / Kurt-Schumacher-Straße
- Differenzierung zwischen der Einordnung einer neuen Platzfassade zum Willy-Brandt-Platz (Busbahnhof) und der Straßenfassade entlang der Schmidtstedter Straße
- Belebung der Erdgeschosszonen durch die Einordnung von Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungseinrichtungen und weiteren gewerblichen Einrichtungen entlang des Willy-Brandt-Platzes und der Schmidtstedter Straße
- entlang des Willy-Brandt-Platzes sind der verkehrlichen Funktion entsprechende Gehwegbreiten und Aufenthaltsflächen vorzusehen

- der vorhandene Busbahnhof darf in seiner Funktion (24-Stunden-Betrieb) nicht beeinträchtigt werden
- die mögliche Verschiebung der Fernbushaltestelle ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs in entsprechenden Parkierungseinrichtungen im Quartier
- Der vorhandene und an den Geltungsbereich des Bauvorhabens angrenzende Baumbestand (insgesamt 21 Platanen) ist als wichtiges Gestaltungselement im Bereich des östlichen Willi-Brandt-Platzes/ZOB vollständig und langfristig zu erhalten.

Die Planungsziele basieren auf dem mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Vorhabenbeschreibung und ist als gesondertes Plandokument beigefügt und Gegenstand des Planverfahrens.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat selbst keine Rechtswirkungen – er bekommt diese erst als Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan kann weitere aber nicht engere Regelungen als im Vorhaben- und Erschließungsplan treffen.

Bei der Transformation des Vorhaben- und Erschließungsplans in die kommunale Satzung werden zur Vermeidung von Problemen im Vollzug vorzugsweise bewährte und in der Kommentierung und Rechtsprechung ausgedeutete Planzeichen und Festsetzungsmöglichkeiten verwendet.

## 1.7 Vorhaben

### Städtebauliches Konzept

Ziel ist die städtebauliche Gesamtsituation an diesem innerstädtisch-zentralen Punkt zu ordnen und zu stärken ist. Der Entwurf definiert die städtebaulichen Kanten des Quartiers neu. Dabei wird zwischen einer angemessenen, städtischen Platzfassade zum Willy-Brandt-Platz und einer Straßenfassade zur Schmidtstedter Straße differenziert.

Die geplante Bebauung am Willy-Brandt-Platz sieht eine Begradigung und Schaffung einer attraktiven Platzfassade zum Busbahnhof vor. Die Raumkante wird somit beruhigt und geschlossen. Die bestehende Baumreihe wird erhalten. Eine Ecküberhöhung markiert den Eingang zur Schmidtstedter Straße im Norden. Sie korrespondiert mit der Eckdominante des ehemaligen Reichsbahndirektionsgebäudes, die den südlichen Abschluss der Platzfassade bildet.

Die geplante Bebauung zur Schmidtstedter Straße orientiert sich am bestehenden Straßenbild. Die Straßenfront wird geschlossen, bestehende Elemente wie Erker, Gauben, Risalite, etc. werden aufgegriffen und in eine angemessene, „zeitgemäße“ Architektur übersetzt.

### Beschreibung des Vorhabens

**Nutzung:** Das Gebäude an der Kurt-Schumacher-Straße 1 (ehemaliges Reichsbahndirektionsgebäude) wird weiterhin als Büro- und Verwaltungsgebäude genutzt. Der Neubau am Willy-Brandt-Platz wird mit diesem Gebäude verbunden sein und die künftige Barrierefreiheit des Bestandsgebäudes sicherstellen. Das Erdgeschoss und das 1.Obergeschoss des Neubaus werden gewerblich bzw. als Büro genutzt werden. Die Obergeschosse 2 und 3 werden eine Wohnfunktion erhalten. In den Obergeschossen 4 bis 6 erfolgt die Nutzung als Büro. Das Gebäude wird über zwei getrennte Eingänge erschlossen, wobei der Eingang von der Schmidtstedter Straße dem Wohnen zugeordnet ist und der Eingang vom Willy-Brandt-Platz der Erschließung der gewerblichen Nutzungen dient.

Die Gebäude der Schmidtstedter Straße sind im wesentlichen Wohngebäude mit einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss, sowie einer möglichen Kindertagesstätte im 1.OG. Die Erschließung erfolgt über die Schmidtstedter Straße. Die Höfe im Quartiersinneren werden mit einem Parkgeschoss überbaut, dessen Dächer intensiv begrünt werden.

**Fassaden:** Die Fassade zum Willy-Brandt-Platz versteht sich als städtische Platzfassade mit einem starken, öffentlich wirksamen und repräsentativen Charakter. Sie korrespondiert mit Gebäuden, wie der ehemaligen Reichsbahndirektion, dem Haus Kossenhaschen oder dem historischen Hauptbahnhofsgebäude. In Rhythmus und Proportion greift die Fassade Elemente der benachbarten Gebäude auf und interpretiert diese zeitgemäß. Entsprechend wird auch in der Materialität eine harte, steinerne Fassade angestrebt.

Die Straßenseite der Schmidtstedter Straße versteht sich als Wohnhausfassade. Ein schlichtes, profanes Fassadenbild entspricht hier dem bestehenden Charakter der Nachbarschaft. Eine Differenzierung in Sockelzone, Hauptfassade und Dachzone ist geplant. Typische, ortsprägende Elemente wie Erker, Gauben und wechselnde Gebäudehöhen werden dezente Gestaltungsmittel der neuen Fassaden sein. Im Bereich der Schmidtstedter Straße sind Putzoberflächen im Bereich der Hauptfassade angedacht, die Sockelzone soll steinern ausgebildet werden.

**Erschließung:** Die Erschließung der 3 Hauptbauteile erfolgt über die umliegenden Straßenzüge. Das Gebäude Willy-Brandt-Platz 5 orientiert sich hierbei nach Westen und Norden. Das Gebäude Schmidtstedter Straße wird im Norden erschlossen. Hier befinden sich auch die Zufahrten zu den max. 92 Stellplätzen, welche sich in der Erdgeschosebene und im Untergeschoss befinden.

## 1.8 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. Das Vorhaben entspricht in seiner funktionalen und gestalterischen Ausformung den Zielstellungen der Sanierungssatzung und des Bebauungsplan ALT 571 zur Stärkung und Aufwertung des Bahnhofsquartiers und ermöglicht die (Nach-) Nutzung eines innerstädtisch gelegenen, verkehrlich und technisch infrastrukturell erschlossenen, bisher mindergenutzten Standortes in der Kernstadt. Die Planung vermeidet damit die mögliche Alternative der Erschließung und Aufsiedlung neuer Flächen außerhalb der Kernstadt mit ihren negativen Folgen. Da der Vorhabenträger im Besitz der Flächen im Geltungsbereich ist, scheiden andere Flächen im Stadtgebiet aus. Die Frage nach einer Planungsalternative stellt sich somit nicht.

## 2. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB

### *Textliche Festsetzung Nr. 0: Verweisfestsetzung auf den Durchführungsvertrag*

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

Die hohen Anforderungen, die das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) an die Konkretisierung des Vorhabens im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt<sup>1</sup> kollidieren häufig mit der erforderlichen Flexibilität aus Sicht der Vorhabenträger, um im Zuge der Projektrealisierung auf geänderte Nutzeranforderungen eingehen zu können. Aus diesem Grunde, hat der Gesetzgeber in § 12 Abs.3a BauGB die Möglichkeit geschaffen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf allgemeine Festsetzungen zu beschränken und durch entsprechenden Festsetzungsverweis auf den Durchführungsvertrag konkretisierende Zulässigkeitstatbestände in den Durchführungsvertrag auszulagern. Der Durchführungsvertrag wird dadurch für die bauaufsichtliche Prüfung des Vorhabens relevant.

Werden Änderungen am konkreten, im Durchführungsvertrag fixierten Konzept erforderlich, bedarf es so nicht einer erneuten Auslegung des Bebauungsplanes. Die Änderung der Zulässigkeitstatbestände kann durch Änderung des Durchführungsvertrages erfolgen, der lediglich der Billigung des Stadtrates bedarf. Nachbarn haben alle Vorhaben hinzunehmen, die den allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.<sup>2</sup>

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

#### *Zeichnerische Festsetzung: Urbanes Gebiet (MU)*

Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend, wird zur Umsetzung des Vorhabens die Art der baulichen Nutzung für den gesamten Geltungsbereich als Urbanes Gebiet festgesetzt. Damit wird sowohl der Lage des Plangebietes innerhalb der dicht besiedelten Kernstadt und innerhalb des von kleinteiligen gemischten Nutzungen geprägten Bahnhofsquartiers als auch dem geplanten Nutzungs- und Baukonzept entsprochen. Die explizit innerstädtische Lage des Plangebietes und insbesondere die beabsichtigte Dichte begründen die Nutzungsart Urbanes Gebiet.

Abweichend vom einfachen Bebauungsplan ALT571, der für das Plangebiet die Festsetzung eines Kerngebietes (Kurt-Schumacher-Straße) und eines Mischgebietes (Schmidtstedter Straße) vorsieht, wurde die seit 13.05.2017 neu zur Verfügung stehende Baugebietskategorie des Urbanen Gebietes gewählt, welche der „Erleichterung des Planens und Bauens in innerstädtischen Gebieten“<sup>3</sup> dient. Dieses mit der Novellierung der Baunutzungsverordnung eingeführte Baugebiet unterstützt ausdrücklich die Innenentwicklung und stärkere Nachverdichtung in den (besonders nachgefragten Innen-) Städten und greift zudem mit der zugelassenen Nutzungsmischung die Vorstellungen der 'Leipzig-Charta' zur nachhaltigen europäischen Stadt auf.

Zum Zweck der Schaffung von Wohnraum sowie der verstärkten Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe dient die Festsetzung des Urbanen Gebietes dem Ziel, mehr Wohnungen als Gewerbe auf glei-

---

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

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

<sup>3</sup> Regierungsentwurf zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt

cher Fläche zu schaffen. Im Mischgebiet stehen das Wohnen und die gewerbliche Nutzung gleichberechtigt nebeneinander. Auf Grund der geplanten überwiegender Wohnnutzung in der Schmidtstedter Straße respektive dem relativ geringen Anteil an gewerblicher Nutzung in diesem Bereich ist die Möglichkeit der Festsetzung eines Mischgebietes nicht gegeben. Gleichfalls ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext mit der umgebenden Bebauung nicht begründet. Die Festsetzung eines Teilbereichs als Kerngebiet ist nicht notwendig, da die mit der Baugebietskategorie Urbanes Gebiet zulässigen Nutzungen das geplante Spektrum des Vorhabens abdecken und der Zielstellung zur Entwicklung des Bahnhofsquartiers als attraktives erweitertes Stadtzentrum nicht entgegenstehen.

#### *Textliche Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.3: Nutzungseinschränkungen*

Zur Sicherstellung des Schutzanspruches der Wohnnutzung im Plangebiet und im Umfeld des Plangebietes sowie dem Erhalt der vorhandenen kleinteiligen Einzelhandelsstruktur sind für den weiteren Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nutzungseinschränkungen für das Plangebiet festgesetzt. Diese Nutzungseinschränkungen entsprechen dem Vorhabenkonzept und dienen der Vermeidung von Störungswirkungen durch Betriebs- und Verkehrslärm.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen sind als Nutzungen aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht. Insbesondere aufgrund des befürchteten "Trading down - Effekts" sowie der mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Tankstellen verbundenen Störungen, insbesondere in den Abend- und Nachtstunden, entsprechen diese Nutzungen nicht dem Entwicklungsziel dieses Urbanen Gebietes bzw. des Bahnhofsquartiers. Weiterhin würden durch zusätzliche Lärmemissionen erhebliche Störungen der Wohnnutzungen hervorgerufen werden, die nicht den Planungszielen des Bebauungsplanes entsprechen. Aus diesem Grund sollen auch Einzelhandelsbetriebe flächenmäßig auf je 200m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche je Betrieb beschränkt werden, was zudem dem Anlagentyp „Erfurter Laden“ gemäß Einzelhandelsgutachten der Stadt Erfurt entspricht. Zudem wird die Einordnung von Einzelhandelsbetrieben auf die öffentlichkeitswirksamen Erdgeschosszonen und das 1. Obergeschoss beschränkt, um die durch Wohnnutzung geprägten Bereiche nicht zu beeinträchtigen.

Im Sinne des angestrebten urbanen Charakters und der fußläufigen Attraktivität des Straßenraumes sowie entsprechend des Planungsziels der Belebung der Erdgeschosszonen sind Wohnnutzungen in den Erdgeschossen der Baufelder 1 bis 5 ausgeschlossen. Dies entspricht ebenfalls dem Vorhabenkonzept, welches in den Erdgeschossen die Einordnung von Gewerbe und Dienstleistungen und - in den hinteren, straßenabgewandten Bereichen - von PKW-Stellplätzen vorsieht.

#### *Textliche Festsetzung Nr. 1.4: Ausschluss von Fremdwerbung*

Der Wunsch von Gewerbetreibenden, an exponierter Stelle für ihr Geschäft zu werben, und das Interesse der Allgemeinheit an der Erhaltung des Stadtbildes führen oftmals zu Konflikten, die eines Interessenausgleiches bedürfen. Um die Störwirkung von Werbeanlagen auf das Stadtbild zu minimieren, sollen deshalb Werbeanlagen, die der Fremdwerbung dienen, ausgeschlossen werden. Die Lage im Saniierungsgebiet „Bahnhofsquartier“ sowie die unmittelbare Nähe zu denkmalgeschützten Baukörpern und der denkmalgeschützten Altstadt rechtfertigen diese strenge Regelung.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch

- die Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ 0,8)
- die Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ 3,8)
- die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und zwingend sowie
- die Höhe der baulichen Anlagen (maximale Oberkante Gebäude als Höchstmaß, Trauf- u. Firsthöhe)

festgesetzt.

*Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 2.1: GRZ, GFZ und Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Tiefgaragen*

Durch die sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich die folgenden Überschreitungen der Orientierungswerte der GRZ und GFZ:

| Baugebiet           | Grundflächenzahl (GRZ) |             | Geschossflächenzahl (GFZ) |             |
|---------------------|------------------------|-------------|---------------------------|-------------|
|                     | lt. BauNVO             | lt. Planung | lt. BauNVO                | lt. Planung |
| Urbanes Gebiet (MU) | 0,8                    | 0,8 / 0,94  | 3,0                       | 3,8         |

Die Überschreitung der Orientierungswerte kann aus folgenden städtebaulichen Gründen gerechtfertigt werden:

- Die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl von 0,8 entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl im Urbanen Gebiet - diese darf durch Garagen und Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,94 überschritten werden. Die Überschreitung des Orientierungswertes der GRZ und der damit verbundene Überbauungsgrad des Grundstücks ist in Anbetracht der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit i.V.m. mit der Bau- und Nutzungsdichte zur störungsfreien Unterbringung des ruhenden Verkehrs erforderlich.
- Die Überschreitung des Orientierungswertes für die Geschossflächenzahl für Urbane Gebiete gemäß § 17 BauNVO resultiert aus den geplanten Gebäudehöhen (u.a. Eckdominante im Kreuzungsbereich Willy-Brandt-Platz / Schmidstedter Straße) und Geschossigkeiten, welche sich an der umgebenden Bebauung orientieren und der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit.
- Die zentralörtliche Bedeutung der Landeshauptstadt und die Lage des Plangebietes innerhalb der hochverdichteten Kernstadt bzw. des sich zukünftig als ICE-City entwickelnden Bereiches stellen städtebauliche Gründe für die Überschreitung dar.
- Die Festsetzungen sind notwendig, um planungsrechtlich eine angemessene Bebauung und Nutzung des Grundstücks zu sichern.
- Die Revitalisierung einer mindergenutzten Fläche im Bereich der Kernstadt und damit Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes wird durch die Planung umgesetzt.
- Die planerischen Ideen des mit dem Gestaltungsbeirat Erfurt abgestimmten Entwurfs sollen mit der Realisierung des Vorhabens umgesetzt werden.

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden bzw. ausgeglichen:

- Die städtebauliche Qualität des Vorhabens wird auf der Grundlage eines mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt abgestimmten Entwurfs im Bebauungsplan mit detaillierten vorhabenbezogenen Festsetzungen auch bei hoher Bebauungsdichte sichergestellt.
- Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsräume wird bei der Bestandsbebauung und bei der Neuplanung gewahrt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch nicht beeinträchtigt, wie durch die für das Vorhaben erstellte Beurteilung der Belichtungssituation (Anlage 3) nachgewiesen werden kann. Eine ausreichende Belüftung ist bei den vorgesehenen Gebäudeabständen regelmäßig als gegeben anzusehen.
- Die Festsetzung intensiv zu begrünender Dächer des Parkgeschosses (Baufelder 2.2, 4.2 und 6.2) und deren gärtnerische Gestaltung durch Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die extensive Begrünung aller Dachflächen und die Begrünung geeigneter Fassaden, die durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt ist, trägt zur Kompensation der Überschreitungen und zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei.
- Die Sicherung ausreichender, dem Wohnen dienender Freiräume ist durch die Bildung von begrünten Innenhöfen ab dem 1. und 2. Obergeschoss gegeben.
- Sonstige öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

### *Zeichnerische Festsetzung und Ansichten sowie textliche Festsetzungen 2.2 bis 2.4: Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen*

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse dient der Umsetzung des Entwurfskonzeptes des Vorhabens. Die Festsetzung für die Baufelder 2.1, 4.1, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4 und 5.6 als zwingendes Maß soll die gemäß den allgemeinen Planungszielen angestrebte städtebauliche Neufassung der westlichen und nördlichen Kanten des Quartiers sowie die gewollte Höhendominanz an der Ecke Willy-Brandt-Platz / Schmidtstedter Straße und die mit dem Gestaltungsbeitrag der Stadt Erfurt abgestimmte Höhendifferenzierung der einzelnen Baufelder sichern.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die festgesetzten Ansichten sowie die Festsetzung der maximalen Oberkanten der Gebäude als Höchstmaß bzw. im Bereich des Bestandsgebäudes Kurt-Schumacher-Straße 1 (Baufeld 1) durch die Angabe der Trauf- und Firsthöhen definiert. Die festgesetzten Ansichten mit ihren Geschossen und Gebäudehöhen entsprechen dem Vorhabenkonzept.

Mit der Festsetzung einer maximalen Oberkante der Attika soll die Differenzierung zwischen der Einordnung einer neuen Platzfassade zum Willy-Brandt-Platz (Busbahnhof) und der Straßenseite entlang der Schmidtstedter Straße gewährleistet und der Verträglichkeit des Vorhabens sowie dem Umgebungsschutz der denkmalgeschützten Gebäude in dessen baulichem Umfeld Rechnung getragen werden. Die festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich dabei an den Bestandsgebäuden der umgebenden Bebauung. Die differenzierte Höhenstaffelung der einzelnen Baufelder wurde mit dem Gestaltungsbeitrag der Stadt Erfurt abgestimmt.

Eine geringfügige Überschreitung der Oberkante Gebäude wird ausnahmsweise bis zu max. 0,60 m zugelassen, um ggf. notwendigen Anpassungen im Rahmen der Ausführungsplanung der Gebäude einen geringfügigen Spielraum einzuräumen.

Die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch technisch bedingte Aufbauten ist aus der technischen Infrastruktur der Gewerbe- und Büronutzung erforderlich. Die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie soll die Nutzung regenerativer Energiequellen ermöglichen. Die flächenmäßige Begrenzung der vorgenannten Anlagen soll die angestrebte extensive Begrünung der Dachflächen sicherstellen. Die Festsetzungen zur Anordnung von technisch bedingten Aufbauten und aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie erfolgt aus gestalterischen Gründen, damit diese vom Straßenraum gesehen optisch nicht in Erscheinung treten und um somit Störungen auf den architektonischen Gesamteindruck zu vermeiden.

### *Textliche Festsetzung Nr. 2.5:*

Unabhängig von den Vorschriften der Thüringer Bauordnung wird für die Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen (hier Erdgeschoss) von § 21 a Abs. 4 Punkt 3 BauNVO Gebrauch gemacht, so dass diese bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben.

## **2.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (überbaubare Grundstücksflächen)**

### *Zeichnerische Festsetzungen: geschlossene Bauweise, Baulinien und Baugrenzen i.V.m. Teil A2 – Ansichten*

Die geschlossene Bauweise erzwingt das Anbauen an die vorhandene Bebauung im Quartier und somit die Bildung einer geschlossenen Straßenrandbebauung als Ergänzung der vorhandenen Struktur.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch festgesetzte Baulinien und Baugrenzen definiert. Die Baulinien beziehen sich dabei auf die Gebäudeaußenkanten, welche durch die äußeren Fassadenelemente (teilweise Stützen) hergestellt werden und die die äußere Kubatur der Gebäude maximal begrenzen sollen. Die engen baukörperähnlichen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen

erfolgen aus städtebaulichen Gründen zur Sicherung des Vorhabenkonzeptes hinsichtlich einer klaren Disposition zur Lage der Baukörper und den damit verbundenen Abstandsflächen und differenzierten Freiräumen (Innenhöfen).

Die stringente Festsetzung von Baulinien an den Außenkanten des Quartiers sichert die geschlossene Straßenrandbebauung als Ergänzung der vorhandenen Quartiersstruktur und im Bereich der Ecke Willy-Brandt-Platz / Schmidtstedter Straße die städtebaulich besondere Wirkung dieser räumlich wichtigen Raumkante als nordwestliche Begrenzung des Platzes und als Pendant zum Kopfbau des Denkmals Kurt-Schumacher-Straße 1 im Süden. Zu den Innenhöfen werden die Baufelder mit Baugrenzen dargestellt, um hier eine relativ freie Umsetzung des Entwurfs zu ermöglichen.

Die Baukörper sind nach den zeichnerisch festgesetzten Baulinien i.V.m. den in Teil A 2 – Ansichten getroffenen vorhabenkonkreten Festsetzungen nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB zwingend festgesetzt. Durch die Baukörperanordnung und -höhe kommt es teilweise zu geringeren Abstandsflächentiefen als nach Thüringer Bauordnung gefordert. Den getroffenen zeichnerischen Festsetzungen im Teil A 2 – Ansichten i.V.m. den Festsetzungen zu Baulinien kommen damit Rechtswirkungen entsprechend geringeren Abstandsflächen im Sinne von § 6 Abs. 5 Satz 3 ThürBO zu.

Diese Festsetzungen dienen der Bestimmung der Abstandsflächentiefen abweichend von der Thüringer Bauordnung, indem damit vorhabenspezifische Regelungen zur Lage und Höhe der Außenwände getroffen werden. Die Regelungen der Thüringer Bauordnung zu den Abstandsflächen finden daher in diesen Bereichen keine Anwendung. Im Einzelnen gilt dies für folgende Fassaden:

- Baufelder 2.1, 3, 4.1 und 5.1, Nordfassaden  
(betroffen: öffentliches Flurstück 34, Flur 130, Schmidtstedter Straße)
- Baufelder 1, 5.1 bis 5.4, Westfassade  
betroffen: Fremdgrundstück Flurstück 49/6, Flur 131 und öffentliches Flurstück 54/1, Flur 131, Willy-Brandt-Platz)

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- u. Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

#### **Ausreichende Belichtung:**

Die Besonnungssituation nach DIN 5034 ist in Anlage 3 dargestellt. Demnach ist in den Wohnungen Schmidtstedter Str. 38/39, Schmidtstedter Str. 43/44 und dem Willy-Brandt-Platz 5 die „Eignung zum Wohnen“ am 21. März bzw. 23. September (Besonnungsdauer von mindestens 4 h in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung) sowie am 17. Januar (Besonnungsdauer von mindestens 1 h in mindestens einem Aufenthaltsraum) nach der DIN 5034-1 bei allen Wohnungen hinsichtlich Besonnung / Verschattung ab 1. Obergeschoss erfüllt und nach den Kriterien der DIN zum Wohnen zu empfehlen.

Hinweis: Die DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" hat keinen normativen Charakter, sondern bietet lediglich eine Orientierung für den Planungsprozess. Damit gibt es keine zwingenden gesetzlichen Regelungen zu den Anforderungen an die Minimalbesonnung von Wohnungen.

Der Nachweis der Einhaltung der normierten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Nachweis und Vollzug der bauordnungsrechtlichen Regelungen erfolgen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

#### **Ausreichende Belüftung:**

Bei den vorgesehenen Gebäudeabständen ist dies regelmäßig als gegeben anzusehen.

#### **Einhaltung der Brandschutzanforderungen:**

Die Anforderungen an den Brandschutz werden durch die geringeren Tiefen der Abstandsflächen nicht verletzt. Der erforderliche Mindestabstand vor Fassaden mit Fenstern von 5 m ist gewährleistet. Der Brandschutznachweis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geführt.

### *Textliche Festsetzungen Nr. 3.1: Überschreiten der Baulinie*

Die zulässige Überschreitung der Baulinie im Baufeld 3 zur Schmidtstedter Straße ermöglicht die Ausformulierung eines Erkers im 1. bis 3. Obergeschoss entsprechend dem Vorhabenentwurf – welcher damit typische, ortsprägende Elemente der Fassaden in der Schmidtstedter Straße aufgreift.

### *Textliche Festsetzungen Nr. 3.2: Überschreiten der Baugrenze*

Die zulässige Überschreitung der südlichen Baugrenze von Baufeld 2.1 zum Innenhof sichert ein Fluchttreppenhaus, welches den zweiten Rettungsweg für die angrenzenden Wohnungen darstellt.

Die zulässige Überschreitung der Baugrenzen der Baufelder 1, 2.1, 3 und 4.1 zu den Innenhöfen durch Dachterrassen im 1. Obergeschoss ermöglicht die Nutzung der eingeschossigen Baufelder als Freiräume mit direkter Anbindung an die Gebäude.

Die zulässige Überschreitung der Baugrenzen des Baufeldes 3 durch Dachterrassen im 5. Obergeschoss auf den Dachflächen der Baufelder 2.1. und 4.1 ermöglicht die Errichtung wohnungsnaher Freiräume mit direkter Anbindung an die Gebäude zur Steigerung des Wohnwerts. Die Beschränkung der Anzahl und Größe der Dachterrassen dient der Begrenzung dieser untergeordneten, ergänzenden Funktion, da diese auch das Straßenbild beeinflussen. Eine extensive Begrünung der Dachflächen mit einem Anteil von mindestens 45 % gemäß Festsetzung 5.2 kann dennoch gewährleistet werden.

Die zulässige Überschreitung der Baugrenzen des Baufeldes 5.1 durch eine Dachterrasse im 6. Obergeschoss auf der Dachfläche des Baufeldes 5.2 ermöglicht auch hier einen Freiraum mit direkter Anbindung an das Gebäude. Die Beschränkung der Anzahl und Größe der Dachterrasse dient der Begrenzung dieser untergeordneten, ergänzenden Funktion. Eine extensive Begrünung der Dachfläche mit einem Anteil von mindestens 45 % gemäß Festsetzung 5.2 kann dennoch gewährleistet werden.

## **2.4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten**

### *Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzung Nr. 4.1: Hochbauliche Nebenanlagen*

Hochbauliche Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Einschränkungen für die Zulässigkeit von Nebenanlagen sollen eine geordnete Flächeninanspruchnahme innerhalb des Geltungsbereiches und die wenigen nicht überbaubaren Flächen sichern.

### *Textliche Festsetzungen Nr. 4.2: Oberirdische offene Stellplätze*

Angesichts der grundsätzlichen Zielsetzung einer hohen städtebaulichen Dichte bei einer gleichzeitigen hohen Gestaltqualität sind oberirdische offene Stellplätze unzulässig. Damit soll eine geordnete Flächeninanspruchnahme innerhalb des Baugebietes gesichert werden.

Die maximal 92 Stellplätze werden auf dem Grundstück in Teilbereichen der Erdgeschosszonen (innerhalb der Baufelder) im Quartiersinnenbereich und in einer Tiefgarage untergebracht; die Zufahrt erfolgt über die Schmidtstedter Straße.

### *Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 4.3 und Nr. 4.4 : Tiefgaragen und deren Ein- und Ausfahrtsbereiche*

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie der Reduzierung des Verkehrslärms wurde für die (Tief-) Garage ein Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt. Diese Festsetzung gewährleistet die Erschließung des Grundstücks vom öffentlichen Straßenraum und dient der Konfliktbewältigung hinsichtlich verkehrlicher und immissionsschutzrechtlicher Belange. Durch Bündelung der Zufahrten soll eine zielgerichtete und geordnete Verteilung des An- und Abfahrtsverkehrs gesichert werden, um die Störwirkung auf das Verkehrsnetz sowie die lärmempfindlichen Nutzungen zu minimieren.

Die Einhaltung der zulässigen Immissionsgrenzwerte wurde unter der Voraussetzung der festgesetzten Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch eine Schallimmissionsprognose nachgewiesen (siehe Anlage 1).

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

### *Textliche Festsetzungen Nr. 5.1 bis 5.3: Begrünung der Dachflächen und Fassadenbegrünung*

Das Plangebiet befindet sich in der klimatischen Sanierungszone des dicht besiedelten Altstadtbereiches und Stadtkerns von Erfurt, welcher eine hohe flächenmäßige Überwärmung mit negativer Wirkung auf das Bioklima des Menschen aufweist. Die festgesetzte Dachbegrünung, der prozentuale Mindestanteil der extensiven Begrünung der Dachflächen sowie die Begrünung von fensterlosen Fassaden und Mauern ab einer bestimmten Größe sollen die Wirkungen des hohen Versiegelungsgrades mindern. Insbesondere Dachbegrünungen dienen der Verbesserung des Mikroklimas, der Rückhaltung des Regenwassers, der Verminderung der Aufheizung der Dachflächen sowie der Schaffung von Lebensräumen.

Die ein- bis zweigeschossigen Baufelder 2.2, 4.2, 5.5 und 6.2 dienen den angrenzenden Baufeldern als grüne Innenhöfe und sollen daher mit mindestens 30 bis 80 cm Oberboden/ Pflanzsubstrat überdeckt werden, um genügend Wurzelraum für eine intensive Begrünung zu gewährleisten sowie ausreichende Entwicklungschancen für die Bepflanzung sicher zu stellen. Darüber hinaus sind die Dachflächen der niedrigen Gebäudeteile aus den umliegenden Gebäuden einsehbar und sollen sich daher durch die Dachbegrünung harmonischer einfügen.

Die Festsetzungen erfolgen sowohl aus gestalterischen Gründen zur Verbesserung des Wohnumfeldes als auch aus ökologischen Gründen zur Verbesserung des Mikroklimas.

## **2.6 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe**

### *Textliche Festsetzung Nr. 6.1: Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen*

In Feuerungsanlagen dürfen keine festen und flüssigen Brennstoffe verwendet werden. Dieses Verwendungsverbot schließt den Betrieb offener Kamine gemäß § 2 Nr.12 der 1. BImSchV explizit ein.

Durch die Tallage der Stadt Erfurt treten sehr häufig Inversionen auf, die sich oft erst am Nachmittag auflösen. Nach den Ergebnissen des Klimagutachtens ist das an 120 Tagen im Jahr der Fall. Des Weiteren muss davon ausgegangen werden, dass im statistischen Mittel an 30 Tagen im Jahr die Inversionen nicht abgebaut werden und damit ganztägig anhalten. Eine Folge der reduzierten Luftaustauschbedingungen sind zu hohe Luftschadstoffbelastungen.

Mit der Tallage der Stadt Erfurt und den damit verbundenen klimatischen Auswirkungen sind besondere städtebauliche Gründe gegeben, die eine Verminderung der luftverunreinigenden Emissionen von Feuerungsanlagen erforderlich machen und rechtfertigen.

Erfurt ist als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen. Mit festen und flüssigen Brennstoffen betriebene Feuerungsanlagen tragen zur Belastung der Luftschadstoffe Feinstaub PM 10 und Stickstoffdioxid NO<sub>1</sub> bei; weshalb die Reduktion der Hintergrundbelastung um 70% als Zielstellung in die Luftreinhalteplanung der Landeshauptstadt Erfurt aufgenommen wurde. Darüber hinaus wurden mit der 39. BImSchV (02.08.2010) die Grenzwerte für bestimmte Luftschadstoffe verschärft.

Der Ausschluss flüssiger und fester Brennstoffe erfolgt deshalb insbesondere hinsichtlich der Reduzierung der Stickstoff- und Feinstaubemissionen. Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Fernwärmeversorgungsgebietes „Altstadt“, in dem die Fernwärme anliegt und Anschluss- und Benut-

zungszwang besteht. Laut § 5 (7) Fernwärmesatzung ist im Satzungsgebiet bei diesbezüglichen erschlossenen Grundstücken jedes Gebäude anzuschließen.

## 2.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Auf Grund der Problematik, dass beim Bauen auf innerstädtischen Flächen und entlang von Hauptverkehrsstraßen sowie hier im Besonderen in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Zentralen Busbahnhof die Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" grundsätzlich überschritten werden, wurde im Verfahren den Belangen des Schallschutzes ein hoher Rang eingeräumt und zum Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Anlage 1).

Das Baugebiet wird als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Da Urbane Gebiete in der DIN 18005 und im Beiblatt 1 zu DIN 18005 nicht aufgeführt sind, werden die Beurteilungspegel für Verkehrslärm mit den Schalltechnischen Orientierungswerten (SOW) des Beiblattes 1 zu DIN 18005 für Misch- und Kerngebiete verglichen.

|                               |             |
|-------------------------------|-------------|
| SOW – Mischgebiet tags/nachts | 60/50 dB(A) |
| SOW – Kerngebiet tags/ nachts | 65/55 dB(A) |

Im Rahmen der Schallimmissionsprognose G 1037/18 – Rev.1 (Anlage 1) wurden die Lärmimmissionen des Straßenverkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen, des Schienenverkehrs und der gewerblichen Schallquellen (Parkplätze, Tiefgaragen, Bahnhof, Musikpark im Erfurter Hof, Zentraler Omnibusbahnhof) sowie des Vorhabens selbst geprüft und notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz ermittelt.

### *Textliche Festsetzungen Nr. 7.1 bis 7.3: Einschränkung der Nutzer und Schallschutzmaßnahmen (Tief-) Garagen*

Zur Reduzierung der Geräuschimmissionen durch die Ein- und Ausfahrten der (Tief-) Garagen wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich schallabsorbierender Maßnahmen (Fahrbahnbelag) sowie einer lärmarmen Ausführung (Rinnen, Tore) festgesetzt. Zudem wird als Lärminderungsmaßnahme die Stellplatzkapazität der (Tief-) Garage auf insgesamt maximal 92 Stellplätze für das gesamte Vorhaben begrenzt. Des Weiteren wurde der Nutzerkreis auf Anwohner, Mieter und Nutzer des Gesamtvorhabens beschränkt, um eine öffentliche Nutzung der Tiefgarage mit einer deutlich höheren Frequenz an Ein- und Ausfahrten und damit verbundenen Geräuschimmissionen zu unterbinden. Weitere Regelungen hierzu werden im Durchführungsvertrag getroffen. Die Nutzung der Tiefgarage ist nicht öffentlich.

Bei Realisierung der festgesetzten Maßnahmen wird sichergestellt, dass die Grenzwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen Bebauung eingehalten werden.

### *Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlichen Festsetzungen Nr. 7.4 bis 7.8: Schallschutzmaßnahmen: Lärmpegelbereiche, Schalldämm-Maße der Außenbauteile, Lüftungseinrichtungen*

Die Festsetzungen dienen dem Schutz der Wohnbebauung vor Lärmimmissionen des Straßen- und Gewerbelärms und sowie durch lufttechnische Anlagen (Haustechnik).

Das Plangebiet ist durch Straßen- und Schienenverkehrslärm sowie durch gewerbliche Immissionen des Zentralen Busbahnhofs, mehrerer Parkplätze und öffentlicher Tiefgaragen im Umfeld und den Musikpark im Erfurter Hof sowie durch den anlagenbezogenen Verkehrslärm der (Tief-) Garage belastet. An der Westfassade zum Willy-Brandt-Platz werden die zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für den Verkehrslärm sowohl tags als auch nachts überschritten. Nachts liegen die Lärmpegel zudem oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung [60 dB(A)]. Außerdem werden nachts die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm für den Gewerbe- und Anlagenlärm weit überschritten, d.h. die Anordnung schutzbedürftiger Räume mit Nachtnutzung ist an dieser Stelle nur ausnahmsweise mit

entsprechenden baulichen Schallschutzmaßnahmen möglich (siehe auch Schallimmissionsprognose – ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik Weimar mbH, Anlage 1).

Die Schalltechnischen Orientierungswerte stellen keine definitiven Grenzwerte dar und unterliegen der gemeindlichen Abwägung. Im Rahmen des Abwägungsprozesses werden die in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Pegelüberschreitungen als für derartige innerstädtische Standorte charakteristisch und vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastung und möglicher passiver Schallschutzmaßnahmen nach ihrem Umfang als mit einer MU-Festsetzung vereinbar erachtet.

Innenentwicklung ist regelmäßig mit höheren Lärmkonflikten verbunden, da es gerade in Stadtgebieten häufig nicht möglich ist, allein durch Wahrung von Abständen zu den jeweiligen Lärmquellen, insbesondere zu Verkehrs- und Schienenwegen schädliche Lärmeinwirkungen auf Wohngebiete zu vermeiden. Für die Entwicklung innerstädtischer (Wohn-) Standorte sprechen jedoch bodenrechtlich relevante Aspekte. Nach § 11a Abs. 2 Satz 1 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und insbesondere die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Innenentwicklung, Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von mindergenutzten Flächen vermeidet nicht nur die Neuinanspruchnahme von Flächen im Umland, sondern vermindert aufgrund der guten ÖPNV-Erschließung Verkehrsemissionen. In Anbetracht der städtebaulichen Zielstellung der Neufassung der Quartierskanten und der Revitalisierung des Bahnhofsquartiers zu einem urbanen Stadtgebiet mit einer kleinteiligen Nutzungsmischung im Allgemeinen und einer Wiederbelebung des Quartiers im Besonderen, bestehen Alternativlösungen nicht.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen entsprechende Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Schallschutzwände, können in diesem innerstädtischen Bereich nicht realisiert werden. Auch ein Abrücken der Gebäude von den Straßentrassen (und damit Lärmquellen) ist aus städtebaulichen Gründen nicht möglich. Zur Konfliktbewältigung wurden deshalb entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, um die erforderlichen Innenpegel gewährleisten zu können.

Den Fassaden werden bezüglich der Schallimmissionen nach Geschossen differenzierte Lärmpegelbereiche zugeordnet (Tabelle Festsetzung 7.7). Zur Sicherung des erforderlichen Schallschutzes für schutzbedürftige Nutzungen in den Gebäuden gegen Außenlärm sind in den jeweiligen Bereichen für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen aus Tabelle 7 aus DIN 4109-01: 2016 an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu erfüllen.

Vor dem Hintergrund der festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen zum Schalldämmmaß der Außenbauteile sowie entsprechenden baulichen Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (mit Nachtnutzung) liegen Verhältnisse vor, die sowohl mit einer Büro- als auch Wohnnutzung als vereinbar zu erachten sind. An der Südwest- und Südostfassade des Baufeldes 1 ist wurde die Anordnung schutzbedürftiger Räume mit Nachtnutzung auf Grund der hohen hier auftretenden Schallimmissionen von vorn herein ausgeschlossen.

## **2.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindung für Bepflanzung**

*Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen Nr. 8.4 bis 8.6: Begrünungsmaßnahmen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen*

Mit diesen Festsetzungen zur Begrünung der Anpflanzflächen A1 und A2 sowie der intensiv zu begrünenden Dachflächen der Baufelder 5.5 und 6.2 durch Strauch- und Staudenbepflanzungen sowie Frühjahrsblüher und Rasenflächen sollen deren ökologisch hochwertige Gestaltung, die Schaffung von Lebensräumen und eine Verbesserung des Mikroklimas unterstützt werden. Im Falle der Anpflanzflächen A1 und A2 soll zudem die Sicherung der natürlichen Bodenfunktion und die Rückführung des Oberflä-

chenwassers in den Boden gesichert werden. Es wird eine prozentuale Mindestfläche für die Begrünung festgelegt, um die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Darüber hinaus führen die Begrünungsmaßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den wohnnahen Freibereichen sowie dem Freibereich der Kindertagesstätte und entsprechen den Planungszielen einer Erhöhung des Frei- und Grünflächenanteils im Planungsgebiet.

Die Freiflächenbegrünung und -gestaltung ist entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans umzusetzen.

#### *Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 8.4: zu erhaltender Baumbestand*

Die Festsetzung zum Erhalt von 1 Bestandsbaum ergibt sich aus der Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt sowie zur Bewahrung wertvoller Lebensräume und zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Innenhof des Bestandsgebäudes Kurt-Schumacher-Straße 1. Demnach ist bei Abgang des vorhandenen Bestandsbaumes dieser durch einen standortgerechten Laubbaum zu ersetzen. Für die Auswahl geeigneter Baumarten steht von der Stadt Erfurt eine Liste zur Verfügung („Empfehlungen Baumartenwahl für Ersatzpflanzungen“), die auf der Homepage der Stadt eingesehen werden kann.

## **2.9 Höhenlage des geplanten Geländes**

#### *Zeichnerische Festsetzung: Höhenlage des Geländes im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche*

Die Festsetzung der Höhenlage des Geländes im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich am Vorhaben- und Erschließungsplan und dient der Umsetzung des Gebäude- und Freiflächenkonzeptes.

## **2.10 Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft**

Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist ein Ausgleich des Eingriffs nicht erforderlich, da das Vorhaben als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gilt. Hiernach ist gemäß § 1 a) Abs. 3 letzter Satz BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Durch den Bebauungsplan werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen.

Unabhängig davon werden 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 Bepflanzung der Dachflächen festgesetzt.

#### **Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung:**

Im Zuge der Baumaßnahme müssen keinerlei Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt fallen, gefällt werden. Daher sind auch keine Ersatzpflanzungen erforderlich.

#### **Baumpflanzungen nach Begrünungssatzung**

Gemäß Begrünungssatzung der Stadt Erfurt ist auf je 100m<sup>2</sup> angelegte Grünfläche mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von 18/20cm zu pflanzen. Mit Festsetzung der Flächen A 1 und A 2 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden ca. 56 m<sup>2</sup> bodenschlüssige Grünfläche angelegt. Daher sind keine Baumpflanzungen gemäß Begrünungssatzung erforderlich. Ungeachtet dessen sind im Bereich der Anpflanzflächen A1 und A2 sowie der intensiv zu begrünenden Dachflächen der Baufelder 2.2., 4.2, 5.5 und 6.2 sowohl aus gestalterischen als auch aus klimaökologischen Gründen Pflanzungen von Großsträuchern vorgesehen.

### 3. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

#### 3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

##### *Zeichnerische Festsetzungen im Teil A2 - Ansichten und Fassadendetails und textliche Festsetzung Nr. 9.1: Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Ansichten*

Die Fassaden der Gebäude sind auf der Planzeichnung festgesetzt. Diese Festsetzung zielt auf die Sicherung der Ausführung des Vorhabens entsprechend der Darstellungen der Fassadenabwicklungen des auf der Planzeichnung unter Festsetzungen A2 dargestellten Vorhabens ab. Die zeichnerisch festgesetzten Ansichten geben die Grundzüge der Fassadengestaltung im Sinne einer Fassadenstruktur vor. Abweichungen sind dahingehend zulässig, wenn diese zum einen die Grundzüge in der Gesamtwirkung der Fassadengestaltung nicht verletzen, zum anderen erforderlich, um gestalterische Spielräume bei der Umsetzung des Vorhabens zu eröffnen.

##### *Textliche Festsetzungen Nr. 9.2 bis 9.6: Fassaden, Absturzsicherungen, Sichtschutzelemente*

Das Planungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglicht gestalterische Festsetzungen, die über den Festsetzungskatalog entsprechend BauGB hinausgehen.

Mit den Festsetzungen werden gestalterische Details vorgegeben, um das Gesamtkonzept zu konkretisieren. Dies erfolgt aus objektiven öffentlichen Interessen an der Gestaltung des Straßen- und Stadtbildes und soll die Realisierung des mit dem Gestaltbeirat der Stadt Erfurt abgestimmten architektonischen Gestaltungskonzeptes des Vorhabens gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sichern.

Ziel der Planung ist, ein mit zeitgemäßer Architekturqualität und Formensprache in sich abgestimmtes, qualitätsvolles Gesamterscheinungsbild zu erreichen. Dabei wird zwischen einer städtischen Platzfassade zum Willy-Brandt-Platz und einer Straßenfassade zur Schmidtstedter Straße differenziert.

Die Fassade zum Willy-Brandt-Platz versteht sich als städtische Platzfassade mit einem repräsentativen Charakter - entsprechend wird auch in der Materialität eine harte, steinerne Fassade angestrebt. Die Straßenfassade der Schmidtstedter Straße versteht sich als Wohnhausfassade und orientiert sich mit einer Gliederung in Sockelzone (Stein), Hauptfassade (Putz) und Dachzone am bestehenden Straßenbild. Typische, ortsprägende Elemente wie Erker, Gauben und wechselnde Gebäudehöhen werden dezente Gestaltungsmittel der neuen Fassaden sein.

Festsetzungen zur Ausbildung der Absturzsicherungen sowie von Sichtschutz- und Verschattungselemente sollen auch für diese Details eine qualitätsvolle Materialität und Anordnung sichern.

Weitergehende Festlegungen sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch Bemusterungen etc. abzustimmen bzw. werden im Durchführungsvertrag sowie im Rahmen des Bauantragsverfahrens (Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis) vereinbart. Bei der Festlegung der Grautöne und ihrer Hellbezugswerte für die Neubebauung ist auf die umgebende Bestandsbebauung einschl. der Kulturdenkmale einzugehen und bei der konkreten Farbwahl zu berücksichtigen.

### *Textliche Festsetzungen Nr. 9.7: Tore Tiefgaragen*

Um einen optischen Raumabschluss zu erreichen und zur Reduzierung der Geräuschimmissionen sind die Zufahrten zu den (Tief-) Garagen mit Toren zu versehen.

## **3.2 Anordnung und Gestaltung der Werbeanlagen**

### *Zeichnerische Festsetzungen im Teil A2 – Ansichten i.V.m. textliche Festsetzungen Nr. 10.1 bis 10.7:*

Die Festsetzungen regeln die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen für diesen Bereich der Stadt Erfurt. Der Wunsch der Gewerbetreibenden, für ihr Geschäft zu werben und das Interesse der Allgemeinheit an der Erhaltung des Stadtbildes führen oftmals besonders zu Konflikten. Dieser Interessenausgleich erfordert Rahmenbedingungen für die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen, die deshalb in örtlichen Bauvorschriften geregelt werden. Werbeanlagen sollen so gestaltet sein, dass sie den städtebaulichen und architektonischen Besonderheiten Rechnung tragen und nicht verunstaltend wirken. In den Ansichten sind mögliche Bereiche für die Anbringung von Werbeanlagen gekennzeichnet.

## **3.3 Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter**

### *Textliche Festsetzung Nr. 11.1:*

Ungeordnete Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter stören erheblich das Stadtbild sowie die Aufenthaltsqualität in den wohnnahen Freiräumen und werden deshalb zugunsten des Gesamterscheinungsbildes dauerhaft in die Gebäude integriert.

## **3.4 Herstellung von Stellplätzen**

### *Textliche Festsetzung Nr. 12.1:*

Die Belange des Verkehrs wurden dem innerstädtischen Standort angemessen berücksichtigt. Aus Gründen des Verkehrsaufkommens und der zum Teil geringen Straßenquerschnitte wird die Herstellung von Stellplätzen und Garagen nach § 49 Abs. 1 Satz 3 i.V.m. § 83 Abs. 1 Nr. 7 ThüBO für die Nutzung eingeschränkt, die mit einem hohen Besucheranteil und hohen Wechselraten frequentiert werden.

Eine alternative Erreichbarkeit des Plangebiets ist jedoch gegeben: Stellplätze für den motorisierten Individualverkehr befinden sich in unmittelbarer Nähe in den öffentlich nutzbaren Parkierungseinrichtungen unter dem Willy-Brandt-Platz. Zudem ist der Standort hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden (Haltestelle Bahnhofstraße in ca. 250 m Entfernung, 5 Straßenbahn- und 3 Stadtbuslinien) und auf Grund der direkten Lage am Hauptbahnhof und dem Busbahnhof ist darüber hinaus eine gute Erreichbarkeit durch den öffentlichen Fernverkehr gegeben.

Außerdem ist das Plangebiet an das innerörtliche Fahrradnetz der Stadt angebunden und dadurch gut mit dem Fahrrad erreichbar. Durch den Vorhabenträger werden insgesamt 65 barrierefreie Fahrradabstellmöglichkeiten für Bewohner, Nutzer und Besucher neu hergestellt. Diese sind außerhalb des öffentlichen Straßenraumes in separaten Räumen den Erdgeschossbereichen der Gebäude untergebracht.

Mit dem Entfallen der Verpflichtung zur Realherstellung entfällt auch die Notwendigkeit, die zwar notwendigen, aber rechtlich unzulässigen Stellplätze abzulösen.

Die Stellplätze werden ausschließlich in Teilbereichen der Erdgeschosszonen im Quartiersinnenbereich und in einer Tiefgarage untergebracht.

Die erforderlichen PKW-Stellplätze – gemäß der „Handlungsrichtlinie der Landeshauptstadt Erfurt für die Herstellung von Fahrradabstellplätzen und Kfz-Stellplätzen“ (Stand: 10.11.2021 Beschluss Stadtrat mit Drucksache 0289/21) - sind wie folgt nachgewiesen:

| Nutzungsart                      | Richtwert Stellplatz (STP) PKW           | Planung (circa)      | STP Soll ohne Minderung | Reduzierung Besucheranteil % und STP lt. TXF 12.1 | STP Soll mit Minderung |
|----------------------------------|------------------------------------------|----------------------|-------------------------|---------------------------------------------------|------------------------|
| <b>Willy-Brandt-Platz</b>        |                                          |                      |                         |                                                   |                        |
| Geschäftshaus (Gewerbe)          | 0,85 STP je 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche | 410 m <sup>2</sup>   | 9 STP                   | Reduzierung 75% bzw. - 6 STP                      | 3 STP                  |
| Büro                             | 0,85 STP je 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche | 2.239 m <sup>2</sup> | 48 STP                  | Reduzierung 20% bzw. - 10 STP                     | 38 STP                 |
| <b>Schmidtstedter Straße</b>     |                                          |                      |                         |                                                   |                        |
| Geschäftshaus (Gewerbe)          | 0,85 STP je 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche | 104 m <sup>2</sup>   | 2 STP                   | Reduzierung 75% bzw. - 1 STP                      | 1 STP                  |
| Kindergarten                     | 1 STP je 25 Kinder, mind. 2 STP          | 29 Kinder            | 2 STP                   | ---                                               | 2 STP                  |
| Wohngebäude                      | 0,85 STP je WE 50 - 100 m <sup>2</sup>   | 3 WE                 | 3 STP                   | keine Reduzierung                                 | 3 STP                  |
|                                  | 1 STP je WE bis 100 m <sup>2</sup>       | 20 WE                | 20 STP                  | keine Reduzierung                                 | 20 STP                 |
|                                  | 1,25 STP je WE > 100 m <sup>2</sup>      | 4 WE                 | 5 STP                   | keine Reduzierung                                 | 5 STP                  |
| <b>Kurt-Schumacher-Straße</b>    |                                          |                      |                         |                                                   |                        |
| Gewerbe (Bestand)                | ---                                      | 6.915 m <sup>2</sup> |                         | ---                                               | 17 STP                 |
| <b>Summe SOLL mit Minderung:</b> |                                          |                      |                         |                                                   | <b>89 STP</b>          |
| <b>Summe IST</b>                 |                                          |                      |                         |                                                   | <b>92 STP</b>          |

## 4. Nachrichtliche Übernahmen

Durch die Planung sind unmittelbar gegenständlich folgende Kulturdenkmale betroffen:

- Kurt-Schumacher-Straße 1: Verwaltungsgebäude
- Schmidtstedter Straße 39: westliche Kelleranlage

Rechtsgrundlage: Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Thüringer Verwaltungsreformgesetzes 2018 (ThürVwRG 2018) vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731)

### 4.1 Kurt-Schumacher-Straße 1: Verwaltungsgebäude

Im B-Plan-Gebiet befindet sich das im Denkmalsbuch des Freistaats Thüringen eingetragene Kulturdenkmal Kurt-Schumacher-Straße 1. Dies umfasst das Grundstück Gemarkung: Erfurt Süd Flur:131 Flurstück: 54/3 mit seiner Bebauung.

Bei dem Gebäudekomplex mit straßenseitigem Hauptflügel, Seitenflügeln und Höfen handelt es sich um ein Kulturdenkmal aus baukünstlerischen und städtebaulichen Gründen. Es ist zugleich Bestandteil des kennzeichnenden Straßen- und Platzbildes Willy-Brandt-Platz/Bahnhofstraße.

Straßenseitig handelt es sich um einen langgestreckten 4-geschossigen Baukörper mit Mansarddach in neobarocker Formensprache, errichtet 1906/07 nach den Plänen von Meerbach für die Königliche Eisenbahndirektion.

Die Fassaden sind durch Mehrzonigkeit gegliedert – der Sockel ist mit Werkstein, Erd- und 1.Obergeschoss mit stark plastischer Rustikaverkleidung aus Thüringer Kalkstein und die Obergeschosse mit Terranova-Putz versehen. Den Eckbereich zum Willy-Brandt-Platz bildet ein dreiachsiger pavillonartiger Kopfbau, der mit seiner Schaufassade diesen Platz bestimmt. Diese Fassade besitzt aufwändigen Gliederungen in Form von breiten rustizierten Lisenen, profilierten Gesimsen und Konsolenfriesen unter profilierter Traufzone, in den Brüstungsfeldern der im 3. OG stichbogigen, ansonsten rechteckigen, in breiten Faschen und unter flachen Verdachungen liegenden Fenstern Spiegelfelder in Festonrahmungen und aufwändige, stark plastische Fensterstürze mit Volutendekor und Scheitelsteinen.

Die Hoffronten sind versehen mit Verblendklinkern und Putzflächen."

### 4.2 Schmidtstedter Straße 39: westliche Kelleranlage

Das Gebäude Schmidtstedter Straße 39 stammt vom Beginn des 19. Jahrhunderts und soll im Zuge des Vorhabens abgebrochen werden. Die Keller sind noch aus einer Vorgängerbebauung des 15./16. Jahrhunderts erhalten. Diese Kelleranlage ist kürzlich auf Grund ihrer Einzigartigkeit in der Lage außerhalb der Erfurter Altstadt in das Denkmalsbuch des Freistaates Thüringen aufgenommen worden und einschließlich ihrer Gewölbetonnene zu erhalten und in die Neubebauung zu integrieren.

## 5. Hinweise zum Planvollzug

Neben den textlichen Festsetzungen werden Hinweise zum Planvollzug gegeben, die in anderen gesetzlichen Vorschriften oder in anderen Verfahren geregelt werden und bei der Genehmigungs- und Realisierungsphase der Bauvorhaben von Bedeutung sind.

### 5.1 Archäologische Funde

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet („Mittelalterliche Stadterweiterung August-Vorstadt“). 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 Vorhabensträgers 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 Vorhabensträger 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 für die Ziff. 1 bis 3 ergänzend hingewiesen.

Rechtsgrundlage: Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Thüringer Verwaltungsreformgesetzes 2018 (ThürVwRG 2018) vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731)

### 5.2 Fernwärmeversorgung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt („Versorgungsgebiet Altstadt“) vom 20.04.1994, aktualisiert am 07.06.2005 und öffentlich neu bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt vom 08.07.2005.

### 5.3 Denkmalschutz

In der Umgebung des Plangebietes sind folgende, im Denkmalbuch des Freistaats Thüringen ausgewiesene Kulturdenkmale zu beachten (Umgebungsschutz):

- Schmidtstedter Straße 23: Wohn- und Geschäftshaus
- Schmidtstedter Straße 26: Wohn- und Geschäftshaus
- Schmidtstedter Straße 27: Wohn- und Geschäftshaus + Hofgebäude
- Schmidtstedter Straße 28: Wohn- und Geschäftshaus
- Schmidtstedter Straße 29: Geschäfts- und Lagerhaus
- Schmidtstedter Straße 30a: Wohn- und Geschäftshaus

Dabei sind Schmidtstedter Straße 23, 26, 27, 29 und 30a neben ihrer baukünstlerischen Bedeutung auch aus städtebaulichen Gründen Kulturdenkmale.

Die Gebäude auf den Grundstücken Schmidtstedter Straße 26 und 27 befinden sich direkt gegenüber der geplanten Neubebauung an der Schmidtstedter Straße. Bei dem Kulturdenkmal Schmidtstedter

Straße 26 handelt es sich um den letzten straßenseitigen Fachwerkbau der frühen Bebauung des Quartiers (ca 16.Jh., zweigeschossig mit Satteldach), bei der Schmidtstedter Straße 27 um ein Wohn- und Geschäftshaus mit Industriebauten im Hof und um ein Denkmal der Produktionsgeschichte.

Zu beachten ist ferner, dass die o.g. Kulturdenkmale zu erhalten sind. Ihre Wahrnehmbarkeit darf nicht beeinträchtigt werden.

#### **5.4 Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen**

Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien in Boden, Wasser oder in der Luft oder auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz oder Auffüllungen angetroffen, so ist das Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

#### **5.5 Bodenaufschlüsse**

Geplante Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz rechtzeitig anzuzeigen. Die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Lageplänen der Bohrungen sind dem Geologischen Archiv des Freistaates Thüringen zu übergeben.

#### **5.6 Schallschutz**

Bei Errichtung und baulicher Änderung von Gebäuden ist der Nachweis über die Einhaltung der schallschutztechnischen Anforderungen von Außenbauteilen entsprechend der zu diesem Zeitpunkt baurechtlich eingeführten DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu erbringen.

#### **5.7 Artenschutzmaßnahmen**

Nachfolgende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit Realisierung des Projektes umzusetzen:

Notwendige Gebäudeabbrüche und Gehölzentfernungen / Gehölzarbeiten sind außerhalb der Brut- und Vegetationszeiten bzw. in der Zeit der Winterruhe von Fledermäusen vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Außerhalb des Zeitraumes sind Gebäudeabbrüche und Rodungen nur nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in Verbindung mit einer unmittelbaren Prüfung auf das Vorkommen und die mögliche Betroffenheit geschützter Vogel-/Fledermausarten zulässig und bedürfen einer Ausnahmegenehmigung. Bei Betroffenheit sind geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

Die notwendigen abschließenden Kartierungen sind ohne Einschränkungen im Zeitraum April bis August 2019 durchzuführen. Die aus der abschließenden Artenerfassung ggf. resultierenden Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Artengutachterin und der unteren Naturschutzbehörde umzusetzen. Bei unsicheren Befunden ist eine artenschutzfachliche Bau- bzw. Abrissbegleitung durch die Gutachterin vorzusehen.

Bei zwingender Erfordernis eines zeitnahen Gebäudeabbruchs im Winterhalbjahr ist das sog. Worst-Case-Szenario anzuwenden, d.h. der potentielle Verlust artspezifischer Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren.

Im Falle des Gebäudekomplexes Schmidtstedter Straße würden die hier erforderlichen Maßnahmen die Anbringung von 3 Fassaden-Flachkästen für Fledermäuse, 2 Mauersegler-Nistkästen, 2 Sperlings-Koloniekästen bzw. alternativ 4 einzelne Höhlenbrüter-Kästen mit Fluglochdurchmesser 32 mm und 45 mm sowie 1 Nischenbrüterkasten umfassen.

Für die Gebäude am Willy-Brandt- Platz sind entsprechend 3 Fassaden-Flachkästen für Fledermäuse, 3 Mauersegler-Nistkästen, 2 Sperlings-Koloniekästen bzw. alternativ 4 einzelne Höhlenbrüter-Kästen mit Fluglochdurchmesser 32 mm und 45 mm anzubringen.

Die Einordnung und Anbringung der Kästen erfolgt in Abstimmung mit der Artengutachterin und der unteren Naturschutzbehörde.

Der vorhandene und an den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Bereich Willy-Brandt-Platz/ZOB angrenzende und nach Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt geschützte Baumbestand ist durch geeignete Maßnahmen gemäß Baumschutzsatzung, DIN 18920 und RAS-LP 4 vor Beeinträchtigungen und mechanischen Beschädigungen umfänglich zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür ist eine ökologische Bauüberwachung abzusichern und die Baumschutzmaßnahmen sind zu dokumentieren.

## **5.8 Einsichtnahme von Vorschriften**

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften wie DIN-Normen, RAL-Farbstandards o.ä. können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. D.h. nach derzeitiger Sachlage im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung Erfurt, 99092 Erfurt, Warsbergstraße 3.

## 6. Folgekosten für die Gemeinde

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen einschließlich der Erhaltung der vorhandenen Baumreihe im Bereich Willy-Brandt-Platz (außerhalb Geltungsbereich). Die Planungs- und Erschließungskosten trägt der Vorhabenträger. Es entstehen der Stadt durch die Realisierung der Planung keine investiven Kosten.

## 7. Flächenbilanz

|                                                      |                      |
|------------------------------------------------------|----------------------|
| Fläche des Geltungsbereiches / Größe des Plangebiets | 4.060 m <sup>2</sup> |
| Fläche für Urbanes Gebiet                            | 4.060 m <sup>2</sup> |
| davon:                                               |                      |
| Grundfläche Gebäude (Baufelder 1 – 6.2)              | 3.828 m <sup>2</sup> |
| sonstige nicht überbaubare Grundstücksfläche         | 232 m <sup>2</sup>   |

## 8. Anlagen

- Anlage 1 - Schallimmissionsprognose vom 12.12.2018 (P 1037/18 – Rev.1)
- Anlage 2 - „Erfassung und Bewertung zu möglichen Vorkommen von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten an / in Gebäuden der Willy-Brandt-Höfe, Erfurt, Winterbegehung 2018 und Sommererfassung 2019“ vom 21.10.2019
- Anlage 3 - Beurteilung der Belichtungssituation vom 23.04.2019
- Anlage 4 - Stellungnahme zum Verzicht auf die Erstellung eines Grünordnungsplans, Umwelt- und Naturschutzamt Erfurt vom 06.12.2018)