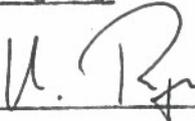


Bebauungsplan BRV 549 "Brühl - Benaryplatz"

Begründung

Stand: 15.12.05

Ausfertigung:



M. Ruge
Oberbürgermeister



Erfurt, den 02. Juni 2006

Landeshauptstadt Erfurt
Stadtverwaltung



Dezernat Bauverwaltung
Stadtplanungsamt

Inhaltsverzeichnis	3
1 Allgemeine Begründung	3
1.1 Planerfordernis	3
1.2 Geltungsbereich	3
1.3 Verfahren	4
1.3.1 Umweltverträglichkeit	4
1.4 Übergeordnete Planungen	4
1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
1.4.2 Flächennutzungsplan	5
1.4.3 Besonderes Städtebaurecht	5
1.5 Bestandsdarstellung	5
1.5.1 Lage / Potentiale	5
1.5.2 Gebäudebestand	5
1.5.3 Eigentumsverhältnisse	5
1.5.4 Umweltsituation	5
1.5.5 Naturräumliche Gegebenheiten	5
1.6 Allgemeine Planungsziele	6
1.6.1 Nutzungskonzept	6
1.6.2 Erschließungskonzept	6
1.6.3 Raumkonzept	6
1.6.4 Freiraumkonzept	6
2 Begründung der Festsetzungen	6
2.1 Art der baulichen Nutzung	6
2.1.1 Mischgebiet	6
2.2 Maß der baulichen Nutzung	6
2.2.1 zulässige Grundfläche	7
2.2.2 Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen	8
2.3 Festsetzung geringerer Tiefen der Abstandsflächen	8
2.4 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise	9
2.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Einfahrten	9
2.6 Erschließung	9
2.6.1 Straßenverkehrsflächen	9
2.7 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	9
2.7.1 Lärm	10
2.8 Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft	10
2.8.1 Eingriffe in Natur und Landschaft	10
2.8.2 Ausgleich durch Festsetzungen	11
2.8.3 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen	11
2.9 Verwendungsverbot von Brennstoffen	11
2.10 Gestaltungsvorschriften	12
3 Flächenbilanz	12
4 Anlagen	12

1. Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Der Brühl ist eine im Umbruch befindliche Gewerbebrache. Eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Gewerbegebietes zu einem gemischt genutzten lebendigen Stadtteil setzt die Begründung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der angestrebten Nutzungen voraus. Im Geltungsbereich bestehen umfangreiche Substanz- und Funktionsmängel, die in die angrenzenden Quartiere ausstrahlen und deren Entwicklung hemmen.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes hat eine Flächenausdehnung von ca. 1,8 ha. Die Fläche ergibt sich durch Herauslösung eines Teilbereiches aus dem Bebauungsplanvorentwurf BRV 493 "Brühl-Süd" in der Fassung vom 11.10.00.

Für die gesonderte Weiterbearbeitung des Bereiches "Brühl-Benaryplatz" sprechen folgende Aspekte:

- Es handelt sich um einen strukturell einheitlichen und eigenständigen Bereich
- Die fehlende äußere Raumbegrenzung entlang Brühler Straße / Benaryplatz beeinträchtigt in erheblich größerem Maße angrenzende Stadträume. Im Vergleich zu den inneren Flächen der ehem. Gewerbebrache ist ein höherer Handlungsdruck gegeben.
- Während für den inneren Bereich die erforderlichen Präzisierungen der Baustruktur (GE1 u. 2) noch aussteht ist die Baustruktur in der Randlage durch bestehende Zwangspunkte klar determiniert.
- In Randlage zur gewachsenen Stadt werden kurzfristige Realisierungschancen gesehen. Die Herstellung der Erschließungsanlagen ist bereits abgeschlossen.

Die Einbindung in ein Gesamtkonzept ist durch übergreifende informelle Planungen sichergestellt.

Eine Bezugnahme der Abgrenzung des Geltungsbereiches auf Flurstücksgrenzen oder bestehende Baulichkeiten ist weitgehend gegeben.

Die Geltungsbereichsgrenze des künftigen Bebauungsplanes BRV 549 "Brühl-Benaryplatz" kann anhand der erfolgten zeichnerischen Festsetzung mit Bestimmtheit aus dem Plan entnommen werden.

Der gewählte Maßstab von M 1 : 500 gewährleistet die erforderliche Genauigkeit der Lokalisierung.

1.3 Verfahren

Mit Aufstellungsbeschluss EFM 046 "Gewerbegebiet am Brühl" (am 24.07.91 ortsüblich bekannt gemacht) wurde für das gesamte Gebiet der Gewerbebrache ein Bebauungsplanverfahren förmlich eingeleitet

Dieser Aufstellungsbeschluss war Grundlage für den Beschluss einer Veränderungssperre zur Sicherung der Planungsziele. Für den Gesamtgeltungsbereich wurde im Ergebnis eines Gutachterverfahrens eine Gesamtkonzeption, der "Rahmenplan Brühl 1994 - EFM 166", entwickelt.

Dieser Rahmenplan wurde vom Stadtrat gebilligt und vom 18.04.95 bis zum 28.04.95 ausgelegt.

Zur weiteren Präzisierung der Planungsziele wurde durch die LEG Thüringen in Abstimmung mit der Stadt Erfurt ein Städtebaulicher Ideenwettbewerb "Erfurt, Gothaer Platz – Brühl Süd" ausgelobt (Preisgerichtssitzung am 07.02.97). Die Überlegungen des Preisträgers Prof. Betsch aus München liegen dem aktuellen Bebauungsplan zu Grunde.

Aus Zweckmäßigkeitserwägungen wurden ab 1995 entsprechend dem Fortschritt der Altlastensanierung, Baufreimachung und Erschließung Teilflächen aus dem Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses EFM 046 "Gewerbegebiet am Brühl" herausgelöst und separat weiterbearbeitet (EFM 181 "Brühl-Ost", BRV 459 "Brühl-Nord", BRV 460 "Brühl-Mitte" und BRV 487 "Brühl-Martinsgasse").

Dieser Prozess wird mit dem Bereich "Brühl-Benaryplatz" fortgesetzt

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Brühl-Benaryplatz" BRV 549 ist nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB auf der Grundlage des Vorentwurfes "Brühl-Süd" BRV 493 in der Fassung vom 11.10.00 durch öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 11.12.00 bis 12.01.01 durchgeführt worden.

Die Billigung des Entwurfes und die öffentliche Auslegung erfolgte mit dem Beschluss Nr. 042/2004 vom 24.03.2004, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 7 vom 23.04.2004. Die öffentliche Auslegung wurde vom 03.05.2004 bis 04.06.2004 durchgeführt.

Im Rahmen der Abwägung kam es zu Planänderungen, welche eine erneute Beteiligung von Betroffenen (Schreiben vom 29.04.05 bzw. Schreiben vom 01.11.05) gemäß § 233, Abs. 1 BauGB in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.04 in Verbindung mit §§ 13 Nr. 2, 3 Abs.3 BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung (a.F.) erforderlich machte.

1.3.1 Umweltverträglichkeit

Das Vorhaben liegt im bisherigen Innenbereich nach § 34 BauGB und erfüllt den Auffangtatbestand eines Städtebauprojektes nach Nr. 18.8 i.V. mit Nr. 18.7 der Anlage 1 des UVPG. Durch den Bebauungsplan selbst werden die Prüfwerte für die Vorprüfung, eine zulässige Grundfläche von insgesamt 20 000 m², nicht überschritten.

Der Teilbereich "Brühl-Benaryplatz" kumuliert jedoch mit dem zeitgleich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan BRV "Brühl-Süd", der auch erst nach dem 14.03.99 förmlich eingeleitet wurde.

Nach der Kumulationsregelung in § 3b) Abs. 2 Satz 3 UVPG, tritt eine UVP-Pflicht durch Überschreitung der Größen- und Leistungswerte nur dann ein, wenn jedes Städtebauprojekt für sich die Werte der Vorprüfpflicht erreicht.

Auf diese Regelung wird in § 3c) Abs. 1 letzter Satz UVPG für die Vorprüfung Bezug genommen.

Nach Krautzberger ist bei Auslegung nach Sinn und Zweck der Vorschrift der § 3b)

Abs. 2 Satz 3 UVPG jedoch auf die Erreichung der Vorprüfpflicht nicht anwendbar. Da die Bebauungspläne "Brühl-Süd" und "Brühl-Benaryplatz" in der Summe den Prüfwert überschreiten, war somit eine Vorprüfung erforderlich.

Im Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung wurde durch das Umwelt- und Naturschutzamt festgestellt, dass das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen i.S. des § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG haben kann. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung war somit durchzuführen.

Der Umweltbericht ist in der Anlage zur Begründung beigefügt

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der regionale Raumordnungsplan Mittelthüringen von 1999 sieht im Punkt 11.6.2. Wohnflächen unter Punkt 11.6.2.5. vor, dass bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen vorrangig auf die effektive Auslastung der vorhandenen Wohngebiete, die Nutzung von Baulücken, die Um- und Nachnutzung vorhandener Bausubstanz sowie die Um- und Nachnutzung von geeigneten Brach- und Konversionsflächen orientiert werden soll.

Unter 11.6.2.6. wird dem Oberzentrum Erfurt eine über den örtlichen Bedarf hinausgehende Entwicklung der Wohnungsanzahl zugestanden.

Die angestrebte Mischnutzung und der Umfang der Nutzflächen sind raumordnerisch ohne Belang.

Die verfolgten Planungsziele stehen mit der zentralörtlichen Bedeutung der Stadt im Einklang.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Da ein förmlicher Flächennutzungsplan nicht vorliegt, handelt es sich bei dem Bebauungsplan "Brühl-Benaryplatz" um einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB.

Die Voraussetzungen für einen vorzeitigen Bebauungsplan sind gegeben.

Dringende Gründe liegen vor:

Der Bebauungsplan ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich (siehe Planerfordernis).

Der Bebauungsplan wird der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegenstehen:

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan sieht in seinem jüngsten Entwurf für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Darstellung als gemischte Baufläche vor.

1.4.3 Besonderes Städtebaurecht

Der Geltungsbereich liegt im Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes SA BRV "Brühl" SA 468.

Der Bebauungsplan setzt die durch den Stadtrat gebilligten allgemeinen Sanierungsziele um und schafft die Voraussetzung zur Beseitigung der diagnostizierten Missstände.

1.5 Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage / Potentiale

Der Bereich liegt in Randlage des Brühls zur gewachsenen Stadt.

Eine Entwicklung kann unabhängig vom Entwicklungsfortschritt im Hinterland des Brühls an gewachsene Strukturen anknüpfen.

Nach Süden ergeben sich durch Verkehrsstrassen (Straße, Stadtbahn) starke Zäsuren, die gleichzeitig eine guteverkehrliche Erschließung gewährleisten.

Über die Stadtbahnhaltestelle Sparkassen-Finanzzentrum ist eine sehr gute ÖPNV-Erschließung gegeben.

1.5.2 Gebäudebestand

Der die Fläche dominierende maßstabsprengende Flachbau mit einer Grundfläche von ca. 3700 m² wurde abgebrochen.

Mit den denkmalgeschützten Villen und den Speichergebäuden sind Anknüpfungspunkte für die Neubebauung verblieben.

1.5.3 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer der Flächen sind überwiegend die LEG Thüringen und verschiedene Einzeleigentümer.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes kann durch eine private Bodenordnung erfolgen.

1.5.4 Umweltsituation

1.5.4.1 Lärm

Das Gebiet wird durch Start- und Landevorgänge über der Erfurter Innenstadt durch Fluglärm beeinträchtigt.

Das Plangebiet befindet sich im An- und Abflugkorridor des Flughafens Erfurt.

Erhebliche Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr und die Straßenbahn wirken vom Benaryplatz in das Gebiet.

1.5.4.2 Altlasten

Ausgehend von einem sich aus den bekannten früheren Nutzungen der Flächen ergebenden hinreichenden Verdacht auf Bodenbelastungen, wurde ein Sachverständigengutachten durch die LEG in Auftrag gegeben.

Die ermittelten Bodenbelastungen sind inzwischen beseitigt worden.

1.5.5 Naturräumliche Gegebenheiten

Auf dem ansonsten von einem hohen Versiegelungsgrad gekennzeichneten Gebiet existierten vor der inzwischen erfolgten Umgestaltung nur vereinzelte Grünbestände.

Wesentliche Teile der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanvorwurfes sind inzwischen realisiert.

1.6 Allgemeine Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan soll die äußere Schale des Brühls als Raumkante zum Benaryplatz hergestellt werden.

Der Bebauungsplan basiert auf dem weiterentwickelten Rahmenplan Brühl und

dem Ergebnis eines städtebaulichen Ideenwettbewerbes.

1.6.1 Nutzungskonzept

Mit der Mischnutzung wird an die umliegenden Gebiete angeknüpft. Durch ein breites Nutzungsspektrum soll innerstädtische Urbanität ermöglicht werden.

1.6.2 Erschließungskonzept

Die Bonemilchstrasse als Rückgrat des Brühls ist hergestellt. Die verkehrliche Erschließung der Neubauten erfolgt direkt von der Bonemilchstrasse oder über die Planstraße X. Durch einen Fußweg wird der Vorteil der naheliegenden Stadtbahnhaltestelle für die rückwärtige Bebauung erschlossen.

1.6.3 Raumkonzept

Mit dem Stadtvillenmotiv soll an die vorhandenen Raumstrukturen angeknüpft werden. Die raumstrukturellen Überlegungen wurden in Varianten an Modellen geprüft.

1.6.4 Freiraumkonzept

Zentrale Freiraumelemente sind der freigelegte Bergstrom mit begleitenden Grünflächen und die Kastanienallee entlang der Bonemilchstrasse. Das Konzept ist inzwischen weitgehend umgesetzt.

2 Begründung der Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Mischgebiet

Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend wird ein Mischgebiet festgesetzt. Damit wird sowohl der Lage des Plangebietes im stadträumlichen Zu-

sammenhang als auch den informellen Planungen entsprochen.

Es ist beabsichtigt, im Mischgebiet trotz gewünschter Nutzungsmischung Störungen zu reduzieren.

Sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke sind deshalb nur ausnahmsweise zulässig.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden aus städtebaulich-räumlichen Gründen ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten sind in den östlich angrenzenden zentrumsnäheren Bebauungsplänen Brühl-Mitte, Brühl-Martinsgasse und Brühl-Ost zulässig.

Im südwestlichen zentrumsabgewandten Teil des Brühls sollen diese Nutzungen ausgeschlossen werden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Festsetzung der zulässigen Grundfläche und die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt, die mit einer Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe oder der Höhenlage der Oberkante Gebäude als Höchstmaß verbunden ist.

2.2.1 zulässige Grundfläche

zu Festsetzung 2.1.

Die Größe der zulässigen Grundfläche (GR) baulicher Anlagen ergibt sich nach dieser Festsetzung mit einer ausdrücklichen Bezugnahme aus der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, die durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt ist.¹

Die Geschossflächenzahl oder die Geschossfläche baulicher Anlagen ist nicht notwendiger Bestandteil der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung nach §

¹ Zur Zulässigkeit dieser Festsetzung: OVG Münster 11a.Senat 13.03.98 11a D 128/93.NE Die Zulässigkeit dieser Verknüpfung wird des weiteren herausgestellt in Hans-Jörg Rist Kohlhammer Kurzkomentar BauNVO 1990 § 16 Rn 4

16 Abs. 3 BauNVO und zur Steuerung in diesem Fall entbehrlich.

Durch die festgesetzten zulässigen Grundflächen in den MI werden die Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten.

Die Voraussetzungen für eine Überschreitung dieser Werte, wie sie in § 17 Abs. 2 BauGB formuliert werden, liegen vor.

Besondere städtebauliche Gründe:
(§ 17 Abs. 2 Nr.1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem städtebaulich-räumlichen Konzept der Preisträgerarbeit des Städtebaulichen Ideenwettbewerbes "Erfurt, Gothaer Platz – Brühl Süd" (Preisträgers Prof. Betsch, München).

Das Konzept knüpft an dem Maßstab angrenzender Baugebiete an.

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird insgesamt in der Innenstadt ein hohes Maß der baulichen Nutzung angestrebt.

Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse:

(§ 17 Abs. 2 Nr.2 BauGB)

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist über das an innerstädtischen Standorten generell übliche nicht anzunehmen.

Der Nachweis einer für innerstädtische Verhältnisse vertretbaren Belichtung wird in der Anlage erbracht.

Der Mangel an wohnungsnahen Freiräumen wird durch großzügige öffentliche Grünflächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert.

Durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" ist gewährleistet, dass die Fläche neben der Fortbewegung gleichrangig der Kommunikation, dem Aufenthalt und dem Spiel dient.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt:
(§ 17 Abs. 2 Nr.2 BauGB)

Wesentliche nachteilige Auswirkungen für die Umwelt sind nicht zu erwarten, da lediglich eine Neubebauung ehemals versiegelter bzw. überbauter Flächen erfolgt. Durch Festsetzung einer überwiegend offenen Bauweise werden klimatische Beeinträchtigungen durch Behinderung der Durchlüftung gemindert.

Eine hohe bauliche Innenverdichtung (wie z. B. hier durch Reaktivierung von Gewerbebrachen) ist ein wirksamer Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden. Eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich kann somit vermieden bzw. kompensiert werden. Eine hohe Nutzungsdichte im Bereich der Haltestellen des ÖPNV ermöglicht eine Senkung der Verkehrsemissionen.

Bedürfnisse des Verkehrs:
(§ 17 Abs. 2 Nr.2 BauGB)

Das für den Brühl entwickelte Erschließungssystem stellt bereits auf die ermöglichte bauliche Dichte ab.

Die notwendigen Stellplätze für die eingeräumte Neubebauung ist in Tiefgaragen herstellbar.

Der Bereich ist mit hoher Taktfrequenz durch die Stadtbahn erschlossen.

Sonstige öffentliche Belange:
(§ 17 Abs. 2 Nr.3 BauGB)

Stehen nicht entgegen.

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzungen knüpfen mit den Traufhöhen an die Maßstäblichkeit der prägenden Bestandsgebäude an.

Die Höhenfestsetzungen an Bestandsgebäuden beziehen sich auf die Bestandsituation.

Aus der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse und der festgesetzten Traufhöhen ergibt sich, dass unter Zugrundelegung der für Wohn- und Büronutzungen üblichen Geschosshöhen die nach Festsetzung 11.1 zulässigen Staffelgeschosse keine Vollgeschosse darstellen dürfen.

Diese Staffelgeschosse müssen so angeordnet werden, dass sie um ein Mindest-

maß (1,50 m) hinter die festgesetzten Baulinien oder Baugrenzen zurückspringen.

An der Mittelmühlgasse vollzieht sich ein für die Brühler Straße typischer Maßstabssprung, der mit der Errichtung des Wohnhauses Mittelmühlgasse 3 im Jahre 1932 eingeleitet wurde.

Ziel der festgesetzten Neubebauung ist es, eine durch Abbruch verlorengegangene bauliche Fassung der Mittelmühlgasse wiederherzustellen. Aus stadträumlichen Gründen können dabei die entstandenen Maßstabsbildner westlich der Mittelmühlgasse nicht ignoriert werden.

Die festgesetzte Baulinie wurde 2,0 m hinter die historische Bauflucht verschoben.

Mit *Festsetzung 2.4.* werden Überschreitungen der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen durch erforderliche technische Aufbauten u.ä. unter Ausnahmeverbehalt gestellt.

Durch Einzelfallprüfung soll eine Vermeidung bzw. Minderung der räumlichen Erlebbarkeit notwendiger Aufbauten ermöglicht werden.

Die Höhenfestsetzungen nehmen Bezug auf realisierte Verkehrsflächen.

Die Bezugsebene ist damit in *Festsetzung 2.3.* eindeutig bestimmt.

2.3 Festsetzung geringerer Tiefen der Abstandsflächen

Nach § 6 Abs. 16 ThürBO können durch ausdrückliche zwingende Festsetzungen geringere Tiefen der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen festgesetzt werden. Diese ausdrückliche Festsetzung erfolgt im vorliegenden Plan durch zwingende Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und durch Festsetzung von Baulinien

Die im Gesetz aufgeführten Geltungsvoraussetzungen der geringeren Tiefen der Abstandsflächen sind gegeben.

Ausreichende Beleuchtung:

Aus der beigefügten beispielhaften Darstellung der Verschattungssituation (Anla-

ge zur Begründung) wird der Nachweis erbracht, dass selbst unter ungünstigen jahreszeitlichen Verhältnissen zu bestimmten Tageszeiten eine für innerstädtische Standorte vertretbare Beleuchtung gewährleistet ist.

Ausreichende Belüftung:

Bei den vorgesehenen Gebäudeabständen ist dies regelmäßig als gegeben anzusehen.

Einhaltung der Brandschutzanforderungen:

Anforderungen werden durch die geringeren Tiefen der Abstandsflächen nicht verletzt.

Die hohe räumliche Dichte entspricht dem Ziel der Entwicklung eines innerstädtischen Mischgebietes.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Mit den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen sind zur Realisierung des städtebaulich-räumlichen Konzeptes eines Wettbewerbes baukörperähnliche Festsetzungen getroffen worden.

An der Mittelmühlgasse soll in Anlehnung an die historische Raumführung eine geschlossene Bebauung ermöglicht werden. Die Festsetzung von Baulinien erfolgt in den Bereichen, in denen zur Umsetzung des städtebaulich-räumlichen Konzeptes eine derart weitgehende Bindung erforderlich ist bzw. in denen durch diese Festsetzung in Verbindung mit einer ebenfalls zwingenden Zahl der Vollgeschosse eine Unterschreitung der Abstandsflächen nach § 6 Abs. 16 ThürBO ermöglicht werden soll.

Die Dimensionierung der überbaubaren Flächen mit dreiseitigen Baulinien ermöglicht Spielräume nach innen durch z.B. U-förmige Baukörper mit unterschiedlichen Bautiefen in den Flügeln.

Die festgesetzte offene Bauweise entspricht der angestrebten Villenstruktur. Im Übergangsbereich zur geschlossenen Bebauung in der Brühler Straße/Mittelmühlgasse ist mit *Festsetzung 3*

eine abweichende Bauweise festgesetzt, die in Verbindung mit § 6 Abs.1 ThürBO einen seitlichen Grenzsanbau ermöglicht.

2.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Einfahrten

Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich in allen Baugebieten zulässig, sodass keine Festsetzung der Lage von Tiefgaragenanlagen erforderlich ist.

Die Zulässigkeit von Einfahrten wird nach *Festsetzung 5.2.* auf die Bereiche beschränkt, in denen eine städtebaulich-räumlich sinnvolle Einordnung gewährleistet ist.

Die Anlage oberirdischer Stellplätze wird *durch Festsetzung 5.1.* unter Ausnahmeverbehalt gestellt, um angesichts der hohen baulichen Dichte durch Einzelfallprüfung eine Beeinträchtigung der verbleibenden Freiflächen durch deren Ausbildung und Anordnung zu mindern.

Der Ausnahmeverbehalt soll für bestehende Bauten, für die nachträglich eine Tiefgarage nicht hergestellt werden kann, die Möglichkeit eröffnen, einen Teil des tatsächlichen Stellplatzbedarfes durch oberirdische Stellplätze zu decken.

2.6 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen.

2.6.1 Straßenverkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind bereits hergestellt.

Die Planstraße X und der Gehweg sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt worden. Die Zweckbestimmung und Dimensionierung entspricht den Anforderungen der beabsichtigten Anliegererschließung.

2.7 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

2.7.1 Lärm

2.7.1.1 Straßenverkehrslärm

Die Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" werden im Geltungsbereich überschritten.

Die Orientierungswerte stellen keine definitiven Grenzwerte dar und unterliegen der gemeindlichen Abwägung.

Im Rahmen dieses Abwägungsprozesses wurden die zu erwartenden Pegelüberschreitungen unter Zugrundelegung der getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz als mit der angestrebten Art der baulichen Nutzung vereinbar erachtet.

Folgende Belange waren dabei u.a. zu berücksichtigen:

In der Nachbarschaft befinden sich in vergleichbarer Lärmsituation Baustrukturen, die sich ungeachtet der bestehenden Vorbelastung durch eine Nutzungsmischung aus Gewerbe und Wohnen auszeichnen. Eine anteilige Wohnnutzung soll zur Entwicklung eines funktionierenden Quartiers auch im Geltungsbereich ermöglicht werden.

Überschreitungen der Orientierungswerte sind für innerstädtische Wohnstandorte in derartigen Lagen charakteristisch.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen nicht möglich sind, ist eine Minderung der Lärmeinwirkungen im Freiraum nicht gegeben.

Die festgesetzten passiven Maßnahmen gewährleisten jedoch bei einem erhöhten technischen Aufwand niedrige Rauminnenpegel bei hygienisch einwandfreien Bedingungen (Belüftung). (siehe Seite 11 Gutachten Steger&Piening)

Zum passiven Lärmschutz werden in *Festsetzung 9.1. und 9.2.* den Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens folgend die erforderlichen Konfliktminderungsmaßnahmen fixiert:

- Festsetzung eines Gesamtschall-dämmmasses der Fassade
- Festsetzung schalldämmender Lüftungseinrichtungen
- Festsetzung der Grundrissgliederung
- Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen, die z.T. U-förmige Gebäude mit Innenhöfen ermöglichen, die lärmgeschützt ausbildbar sind.

Eine geschlossene Bebauung ist aus klimatischen, denkmalpflegerischen, städtebaulichen und grünordnerischen Belangen nicht sinnvoll.

Zur Disposition von Eigentümern o.ä. Betroffenen wird auf die Überschreitung der Orientierungswerte hingewiesen.

2.7.1.2 Fluglärm

Da das Plangebiet im Anflugbereich und Überflugbereich des Erfurter Flughafens liegt, ist das Gebiet fluglärmbelastet.

Die prognostizierten Dauerschallpegel werden auch künftig zu keinen Nutzungsbeschränkungen (durch Lärmschutzbereichsausweisungen nach FlugLG o.ä.) führen.

Aufgrund der auftretenden hohen Lärmpegel von Einzelschallereignissen wird auf die einwirkende Fluglärmbelastung ausdrücklich hingewiesen.

2.8 Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in den Naturhaushalt i.S. des Gesetzes planerisch vorbereitet, über deren Unterlassung, Minderung oder Ausgleich nach § 8a Abs. 1 BNatschG im Bauleitplanverfahren abschließend entschieden werden musste.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt wurden ausgehend von einer umfassenden Bestandsanalyse durch den erstellten Grünordnungsplan bewertet und ein Kompensationsbedarf ermittelt.

Ungeachtet einer nicht bestehenden normativen Ausgleichspflicht wird in Abwägung gegenüber anderen Belangen ein Ausgleich für die vorgenommenen Eingriffe auf Grund der ohnehin problemati-

schen Umweltsituation im Innenstadtbereich als erforderlich angesehen.

Die diesbezüglichen Festsetzungsvorschläge des Grünordnungsplanes werden übernommen.

Nicht übernommen wurden Festsetzungsvorschläge, die bereits anderweitig abschließend geregelt sind (z.B. über die Begrünungsatzung der Stadt).

2.8.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit der eingeräumten Neubebauung werden überwiegend bereits ehemals bebaute und versiegelte Flächen in Anspruch genommen, so dass sich die bilanzierten Eingriffe im engen Rahmen halten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden unter Zugrundelegung der getroffenen Festsetzungen alle Naturraumpotentiale positiv entwickelt.

Im Ergebnis der Bilanzierung ergibt sich ein Überschuss von 0,239 Werteinheiten nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung (Empfehlung des Thüringer Ministeriums für Umwelt und Landesplanung) die als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe außerhalb des Geltungsbereiches der LEG Thüringen angerechnet werden können.

2.8.2 Ausgleich durch Festsetzungen

Der Ausgleich von Eingriffen wird durch die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gewährleistet.

Die Festsetzung einer spezifischen Baumart unter 10.3. dient dem gestalterischen Ziel, eine straßenbegleitende homogene Straßenbaumbepflanzung zu gewährleisten, und ist damit städtebaulich begründet.

Durch die teilweise Festsetzung der Baumstandorte auf den Baugrundstücken kann die anderenfalls erforderliche Inanspruchnahme privater Grundstücke durch Straßenverkehrsflächen reduziert werden.

2.8.3 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Eine Zuordnung entfällt generell für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen im Bereich von Straßenverkehrsflächen (so auch: BauROG - Einführungserlass des Freistaates Thüringen Punkt 4.4.5.), da auf derartigen Flächen die Kosten dieser Maßnahmen Bestandteil des Erschließungsaufwandes sind, der über Erschließungsbeiträge erhoben wird bzw. wie im vorliegenden Fall durch den Erschließungsträger übernommen wird.

In der ergangenen Rechtsprechung zum § 8a) BNatschG a.F. (BVerwG Urt.9.5.97-4N1.96) ist neben der Festsetzung der Zuordnung von Ausgleich- bzw. Ersatzmaßnahmen alternativ die Möglichkeit die "Zuordnung" durch vertragliche Regelung festgestellt worden.

Maßgebend sei nicht das gewählte rechtstechnische Instrumentarium sondern der tatsächliche Erfolg der Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme.

Im Rahmen der abwägenden Entscheidung muss die Gemeinde davon ausgehen können, dass die Ausgleichsmaßnahmen auf diesem Weg umgesetzt werden.

Die Gemeinde hat jedoch regelmäßig die Gründe darzulegen, warum sie sich zur vertraglichen Regelung entschlossen hat.

Im vorliegenden Bebauungsplan wurde aus folgenden Gründen auf die Zuordnungsfestsetzung verzichtet.

Die Grundstücke, auf denen Eingriffe vorgenommen werden, befinden sich ausnahmslos im Eigentum eines Eigentümers, der LEG Thüringen

Die LEG Thüringen tritt bereits ohnehin als Erschließungsträger auf und gibt somit bereits die Kosten der durch die Erschließungsanlagen verursachten Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme über den Kaufpreis an Grundstückserwerber weiter.

Die Erweiterung der über den Erschließungsvertrag bestehenden vertraglichen Regelung auch auf die Umsetzung der festgesetzten sonstigen Ausgleichsmaßnahmen ist somit naheliegend.

Auch diese Kosten werden über den Kaufpreis an die Grundstücke d.h. die Verursacher weitergegeben werden.

Eine Unterscheidung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe durch Erschließungsanlagen oder durch Baugrundstücke wird gleichzeitig entbehrlich.

Durch vertragliche Regelung verpflichtet sich die LEG Thüringen zur Durchführung der in der Bilanzierung zugrunde gelegten oben genannten Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind weitgehend bereits realisiert.

2.9 Verwendungsverbot von Brennstoffen

Festsetzung 8.1.

Mit der Tallage der Stadt Erfurt sind besondere städtebauliche Gründe gegeben, die eine Verminderung der luftverunreinigenden Emissionen von Feuerungsanlagen erforderlich machen und rechtfertigen. Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt, so dass für die Raumwärmeerzeugung bereits feste und flüssige Brennstoffe ausgeschlossen sind.

2.10 Gestaltungsvorschriften

Die gestalterischen Festsetzungen sollen die Eigenständigkeit des Ensembles und die Zusammengehörigkeit der Neubauten durch eine in ihren Grundzügen ähnliche Gebäudegliederung und Gestaltung unterstrichen werden.

Festsetzung 11.1, 11.2. und 11.4.:

Durch die Festsetzung sollen an den Neubauten ähnliche Dächer mit einer sich deutlich absetzenden Dachzone entstehen, die sich von der Architektursprache des Bestandes unterscheidet.

Festsetzung 11.3

Die Festsetzung soll durch die geforderten Putzflächen einen homogenen Charakter der Fassadenoberflächen gewährleisten.

Festsetzung 11.5 und 11.9.

Aufgrund der hohen baulichen Dichte wirken die privaten Freiflächen stark in den öffentlichen Raum. Aus diesem Grund ist es erforderlich Grundprinzipien für Zugänge und Zufahrten zu entwickeln, die an die Gestaltungsprinzipien des öffentlichen Raumes anknüpfen.

Eine störungsfreie Integration von beweglichen Abfallbehälter ist in den flächenmäßig kleinen Vorgärten nicht möglich und wird ausgeschlossen.

Festsetzung 11.6.

Die homogene Stadtvillenstruktur soll sich auch in einer ähnlichen Gestaltung der Einfriedung niederschlagen. Dimensionierung und Ausbildung orientieren sich an der Formensprache der gründerzeitlichen Vorgarteneinfriedungen.

Festsetzung 11.7.

Im Geltungsbereich gelten nicht die Regelungen der Gestaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt. Gleichwohl handelt es sich um einen wichtigen Altstadteingang, der eine Reglementierung und Ordnung der Werbeanlagen erfordert.

3 Flächenbilanz

Kategorie	Fläche in ha	Anteil an Gesamtfläche in %
Baugebiete MI (Gesamtfläche)	1,14	62,7
Verkehrsflächen (Gesamtfläche)	0,37	20,3
Öffentliche Grünflächen	0,25	13,7
Wasserflächen	0,06	3,3
Gesamtgebiet	1,82	100

4 Anlagen

Belichtungssituation
Schalltechnisches Gutachten
Altlastenuntersuchung
Grünordnungsplan
Umweltbericht