

Titel der Drucksache:

**BRV566 "Wohnen im Dreienbrunnenfeld" -  
Aufstellungsbeschluss, Billigung des  
Vorentwurfs und frühzeitige  
Öffentlichkeitsbeteiligung**

Drucksache

**1759/10**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	01.11.2010	nicht öffentlich	Vorberatung
Dienstberatung OB	27.01.2011	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	15.02.2011	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	02.03.2011	öffentlich	Entscheidung

**Beschlussvorschlag**

**01**

Für den Bereich zwischen der Wohnbebauung Alfred-Hess-Straße, Richard-Breslau-Straße und Hochheimer Straße, dem Dreienbrunnenbad sowie dem Luisenpark soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB ein Bebauungsplan BRV566 "Dreienbrunnenfeld" aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Erfurt, Flur 106 und Flur 107 und wird begrenzt:

im Nordwesten: durch die nordwestliche Begrenzung der Flurstücke 40/2 und 5/1

im Nordosten: durch die nördliche Begrenzung des Flurstücks 5/4, die nordöstliche Begrenzung des Flurstücks 52/8 sowie die nordwestliche, nordöstliche und südöstliche Begrenzung des Flurstücks 16

im Südosten: durch die südöstliche Begrenzung des Flurstücks 52/8, die nordöstliche, südöstliche und südwestliche Begrenzung des Flurstücks 25/6, die südöstliche Begrenzung des Flurstücks 52/10 sowie die südliche Begrenzung der Flurstücke 28/1 und 32/1 (Hochheimer Straße)

im Südwesten: durch die südwestliche Begrenzung des Flurstücks 40/2

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern im gehobenen Marktsegment
- Sicherung der Pumpenanlage mit Pumpenhaus und dem funktionell notwendigen Umfeld als Fläche für Versorgungsanlagen
- Sicherung einer Teilfläche als öffentliche Parkanlage im räumlichen Zusammenhang mit dem Luisenpark

**02**

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekannt zu machen.

**03**

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes BRV566 "Dreienbrunnenfeld" und die Begründung mit Stand vom 17.09.2010 werden gebilligt.

**04**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes BRV566 "Dreienbrunnenfeld" und dessen Begründung durchzuführen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu beteiligen.

**05**

Zeitpunkt, Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekannt zu machen.

27.01.2011 gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

<b>Nachhaltigkeitscontrolling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<b>Demografisches Controlling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage		
<b>Finanzielle Auswirkungen</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja →	<b>Nutzen/Einsparung</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt		
	Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)		
<b>Deckung im Haushalt</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	<b>Gesamtkosten</b>	<b>EUR</b>	
↓			
	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>
	in EUR	in EUR	in EUR
Verwaltungshaushalt Einnahmen			
Verwaltungshaushalt Ausgaben			
Vermögenshaushalt Einnahmen			
Vermögenshaushalt Ausgaben			
<input type="checkbox"/> Deckung siehe Entscheidungsvorschlag			

<b>Fristwahrung</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein

#### Anlagenverzeichnis

- 1 - Übersichtsskizze
- 2 - Planzeichnung - Vorentwurf, Stand 17.09.2010
- 3 - Begründung - Vorentwurf, Stand 17.09.2010

(Die Anlagen 2 und 3 liegen in den Fraktionen und im Bereich Oberbürgermeister zur Einsichtnahme aus.)

#### Sachverhalt

Mit der Einstellung der Trinkwasserentnahme im Dreienbrunnenfeld und Aufhebung der dazugehörigen Trinkwasserschutzzone im Jahr 2004 liegt das Dreienbrunnenfeld mit einer Fläche von 3,5 ha seit mehreren Jahren brach und steht für eine Nachnutzung zur Disposition.

Während die Brunnen im östlichen Bereich grundsätzlich aus der Nutzung genommen wurden und verfüllt werden, sollen die Brunnen auf der westlichen Seite als Notwasserbrunnen erhalten und gesichert werden. Das Pumpenhaus sowie das funktionell notwendige Umfeld mit 7 Brunnen und Trafostation verbleiben damit als Betriebsgelände im Eigentum der ThüWa Thüringenwasser GmbH.

Vor dem Hintergrund der Schließung der Brunnen und der steigenden Nachfrage nach attraktiven Wohngrundstücken innerhalb der Erfurter Kernstadt wurde das hier vorliegende Bbauungskonzept erarbeitet.

Zielstellung ist eine dem Standort angemessene bauliche Abrundung des Wohnquartiers Breslaustraße, Alfred-Heß-Straße, Hochheimer Straße durch eine offene zweigeschossige

Villenbebauung bei gleichzeitiger Erweiterung der Parklandschaft des Geratals/ Luisenpark durch eine neue öffentliche Parkanlage.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Normalverfahren erforderlich.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs sind folgende Gutachten erforderlich:

- Lärmschutzgutachten (ICE-Strecke, umliegende Straßen, Papierwehr)
- Artenschutzgutachten (Vögel und Fledermäuse)
- Baumbestandskartierung
- Grünordnungsplan mit Biotoptypenkartierung und Eingriffsausgleichsbilanz

**Nachhaltigkeitscontrolling und Demographisches Controlling:**

Gegenstand der Vorlage ist ein Bebauungsplanverfahren nach dem BauGB. Im Rahmen des gesetzlich normierten Bebauungsplanverfahrens sind sowohl die umweltrelevanten Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB als auch die Belange der Bevölkerungsentwicklung nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zu ermitteln, zu wichten und abzuwägen. Das Nachhaltigkeitscontrolling und demographische Controlling ist somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt nicht gesondert.



## Impressum



### **Verfasser**

Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung  
i.V.m. der TPG Thüringer Projektgesellschaft mbH

### **Bearbeiter**

Frau Göldner

### **Prüfer**

Frau Reuther

### **Datum**

17.09.2010

## DER ANLASS

Mit der Einstellung der Trinkwasserentnahme im Dreienbrunnenfeld und Aufhebung der dazugehörigen Trinkwasserschutzzone im Jahr 2004 liegt das Grundstück mit einer Fläche von ca. 3,5 ha seit mehreren Jahren brach und steht für eine Nachnutzung zur Disposition.

Während die Brunnen im östlichen Bereich grundsätzlich aus der Nutzung genommen wurden und verfüllt werden, sollen die Brunnen auf der westlichen Seite als Notwasserbrunnen erhalten und gesichert werden. Das Pumpenhaus sowie das funktionell notwendige Umfeld mit 7 Brunnen und Trafostation verbleiben damit als Betriebsgelände im Eigentum der ThüWa Thüringenwasser GmbH.

Vor dem Hintergrund der Schließung der Brunnen und der steigenden Nachfrage nach attraktiven Wohngrundstücken innerhalb der Erfurter Kernstadt wurde das vorliegende Bauungskonzept erarbeitet.

## DER STANDORT

Der Standort befindet sich zwischen der Bebauung entlang der Alfred-Heß-Straße, Breslaustraße, Hochheimer Straße und der Parklandschaft des Geratals mit Flutgraben, Dreienbrunnenbad, Luisenpark und Dendrologischem Garten.

Bereits mit der Entfestung der Stadt im Jahr 1873 wurden Teile des Dreienbrunnenfeldes für eine Aufsiedlung mit Wohnungsbau freigegeben. In den Jahren 1900 bis 1935 erfolgte schwerpunktmäßig die Bebauung in der Alfred-Heß-Straße und Breslaustraße, die um 1960/1970 in der Hochheimer Straße fortgesetzt wurde.

Auch das Dreienbrunnenfeld sollte in eine bauliche Entwicklung einbezogen werden, was am Trassenverlauf einer Straße vom heutigen Ende der Breslaustraße bis zur Hochheimer Straße in historischen Rasterplänen bereits zu erkennen ist.

Durch die Nutzung des Dreienbrunnenfeldes zur Trinkwassergewinnung war die Fortführung einer Wohnbebauung bisher eingeschränkt. Mit Aufhebung der Trinkwasserschutzzone in diesem Bereich stellt sich die Frage nach einer Weiterführung der bereits begonnenen Bebauung erneut.

Die Landeshauptstadt Erfurt ist durch die Erhöhung der Lebensqualität im innerstädtischen Raum, der Schaffung weiterer Arbeitsplätze sowie der Ausweitung des Freizeitangebots zu einem interessanten Wohnstandort geworden. Dabei hat der Trend zum innerstädtischen Wohnen mit kurzen Wegen und guten Nahverkehrsanbindungen deutlich zugenommen und übersteigt derzeit das Angebot an derartigem Wohnraum.

Das "Dreienbrunnenfeld" stellt sich auch unter heutigen Gesichtspunkten als "Premiumstandort" für eine Wohnungsbauentwicklung dar. Er erfüllt mit seiner Lage am Grünzug des Geratals, der guten ÖPNV-Anbindung durch die Stadtbahnlinie 6 und der Nähe zum Stadtzentrum alle Anforderungen an ein attraktives innerstädtisches Wohngebiet.

## DAS ZIEL

Das Ziel ist eine dem Standort angemessene bauliche Fortsetzung der Wohnbebauung Breslaustraße und Hochheimer Straße durch eine offene zweigeschossige Villenbebauung bei gleichzeitiger Erweiterung der Parklandschaft des Geratals.

Dabei soll auf der Südseite des Flutgrabens in Fortführung der Grünachse "EGA-Park - Dendrologischer Garten - Luisenpark - Geratal" auf einer Fläche von ca. 1 ha ein neuer öffentlicher Park entstehen, der durch eine qualitätvolle offene Villenbebauung entlang eines neuen "Parkweges" begrenzt wird.

Damit kann sowohl eine verträgliche Abrundung der bereits begonnen Baustrukturen in der Breslaustraße und Hochheimer Straße als auch die Vergrößerung der öffentlich nutzbaren Grünbereiche entlang der Gera und des Geraradwegs erzielt werden.

#### DAS KONZEPT

Das Baukonzept sieht in Verlängerung der Breslaustraße eine einhöftige Bebauung mit zweigeschossigen freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern vor.

Die geplante Wohngebietsstraße bildet dabei zusammen mit der straßenbegleitenden, parkseitigen Baumreihe den Rahmen der Wohngebietserweiterung und die Abgrenzung zur neuen öffentlichen Parkanlage. Die gestalterische Ausbildung der Verkehrsfläche als "Parkweg" hat deshalb besondere Bedeutung und ist im Rahmen des weiteren Planungsprozesses zu qualifizieren.

Die Tiefe der Grundstücke und die Lage der Baufelder berücksichtigen weitgehend den vorhandenen wertvollen Baumbestand im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke. Im Rahmen des Grünordnungsplanes ist eine weitere detaillierte Prüfung des Baumbestands und dessen Erhalt erforderlich.

Die "Körnigkeit" und Dichte der offenen Baustrukturen wird sich im Wesentlichen aus der späteren Parzellierung der Baugrundstücke ergeben. Im vorliegenden Baukonzept ist "schematisch" eine maximale Anzahl von 21 Wohngebäuden auf Baugrundstücken von ca. 700 - 1000m<sup>2</sup> dargestellt. Im Rahmen der Vermarktung soll jedoch eine bedarfsgerechte Aufteilung der Baugrundstücke erfolgen, so dass sich die Anzahl der Einzelgebäude auch verringern kann.

Um die offene Bebauung mit beidseitigem Bauwuch zu gewährleisten und eine "Verketzung" der Baulichkeiten zu vermeiden sind Nebenanlagen und Garagen in den Abstandsflächen nicht zulässig.

Die Wohngebäude sind, bis auf zwei Wohnhäuser am Ende der Hochheimer Straße, entlang einer Baulinie parallel zum neuen "Parkweg" aufgereiht und haben damit jeweils eine vordere zum Park ausgerichtete "Schauseite". Die Gestaltung der Gebäude, der Vorgartenbereiche sowie der straßenseitigen Einfriedungen hat deshalb eine besondere Bedeutung hinsichtlich des städtebaulich-räumlich Erscheinungsbildes der neuen Wohn- und Parklandschaft.

In Anbetracht dessen soll ähnlich wie beim Wohngebiet "Kiefernweg" ein Gestaltungsbeirat gegründet werden, der die Bauherren und Architekten bei der Umsetzung der Einzelvorhaben beratend begleitet.

Gemeinsam mit dem Grundstückseigentümer wird im weiteren Verfahren ein Gestaltungsleitfaden erarbeitet, der die gestalterischen Grundzüge für das Gebiet definiert und als Grundlage für die Bewertung der Einzelprojekte dient.

Der neue Park soll als extensiv landschaftliche Parkanlage mit solitären Baumpflanzungen gestaltet werden. Im Rahmen des Grünordnungsplanes wird dazu eine Vorplanung erarbeitet. Dabei ist die Einordnung einer Kinderspielplatzes zu prüfen und sinnvolle Wegebeziehungen zu definieren.

Die dargestellte Brücke dient der Vernetzung der beiden Grünanlagenteile nördlich und südlich des Flutgrabens und basiert auf der derzeitigen Wegestruktur vom Dendrologischen Garten bis zum Dreienbrunnenfeld.

#### DAS VERFAHREN

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Normalverfahren erforderlich.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs sind die Auswirkung der Planung sowie die Umweltbelange zu prüfen. Insbesondere die Lärmeinwirkungen durch die ICE-Strecke, die umliegenden Straßen sowie das Papierwehr sind zu untersuchen und ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen und Festsetzungen zu treffen.

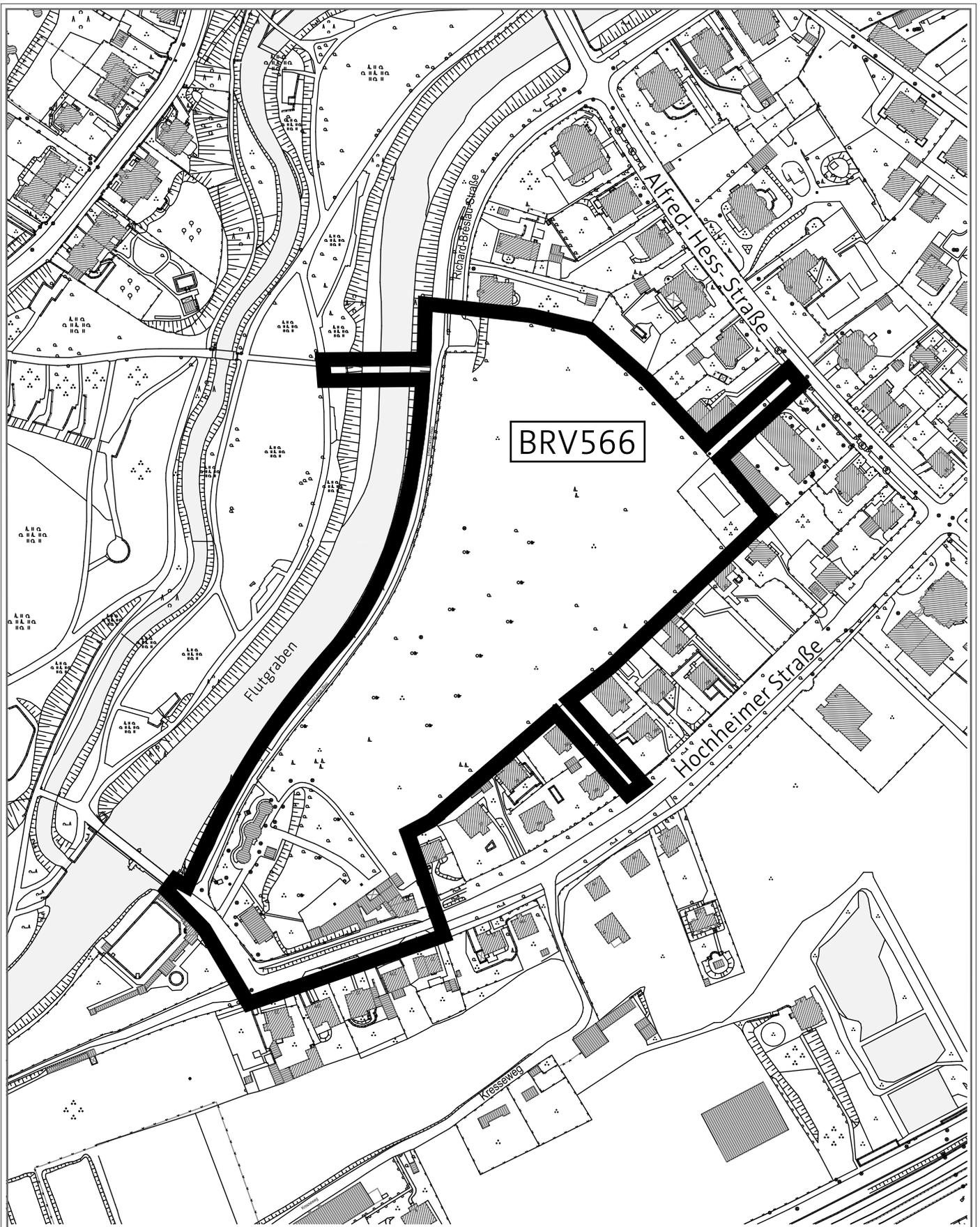
Aufgrund der derzeitigen naturräumlichen Ausstattung hat das Plangebiet eine hohe Bedeutung als Lebensraum geschützter Tierarten, insbesondere Vögel und Fledermäuse. Zur Konkretisierung der Planungsanforderungen sind deshalb ein Artenschutzgutachten, eine qualifizierte Baumbestandskartierung sowie ein Grünordnungsplan mit Biotoptypenkartierung und Eingriffsausgleichsbilanz erforderlich.

Seit Inkrafttreten der Siebenten Verordnung zur Aufhebung der Wasserschutzgebiete in der Stadt Erfurt am 27.04.2004 befindet sich das Plangebiet außerhalb von Trinkwasserschutz-zonen.

Das Plangebiet wird als nicht hochwassergefährdet eingeschätzt. Dennoch ist in Anbetracht der Stilllegung der Brunnen von Veränderungen des Grundwasserstandes auszugehen. Ein entsprechendes Bodengutachten wurde bereits von der TPG Projektgesellschaft mbH in Auftrag gegeben.

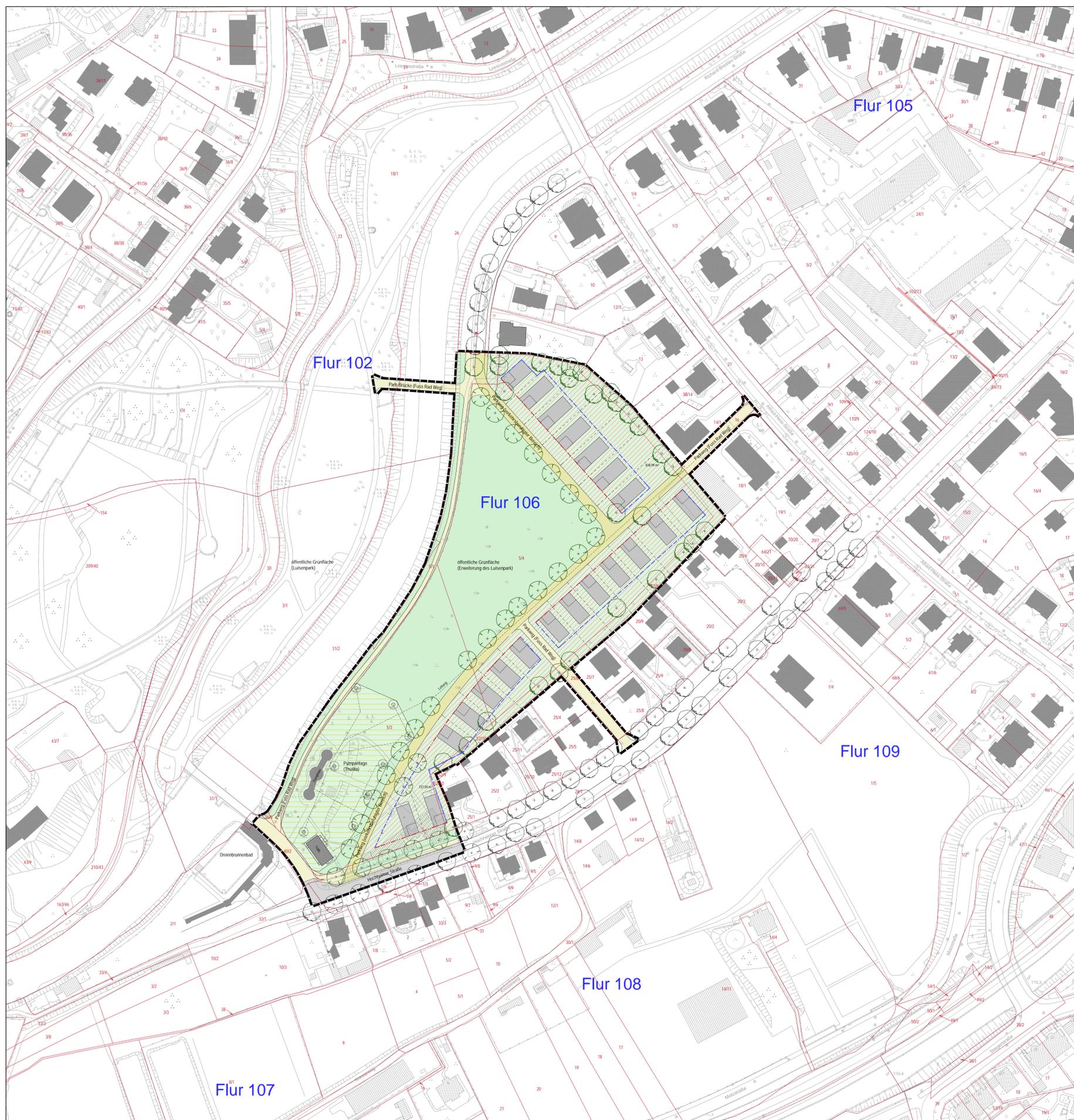
#### Flächenbilanz

Gesamtgebiet	3,80 ha
Wohngebietsfläche	1,48 ha
öffentliche Parkanlage	1,13 ha
Fläche für die Wasserversorgung	0,44 ha
öffentliche Verkehrsflächen	0,52 ha
sonstige Restflächen	0,23 ha



# Bebauungsplan BRV566

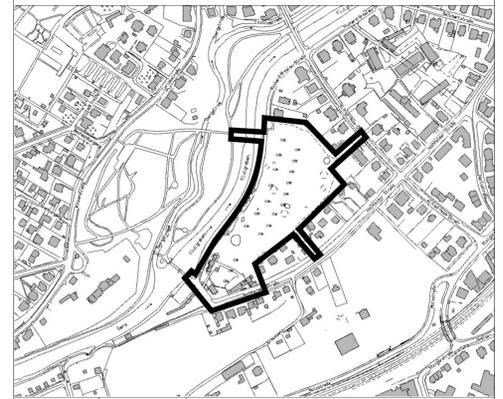
## “Wohnen im Dreienbrunnenfeld“



# Legende

- WA II Nutzungsschablone für Wohnbauflächen
- 0,4 Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet
- E Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ)
- II Maß der baulichen Nutzung: zwingende Zahl der Vollgeschosse
- E Bauweise: nur Einzelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze
- 753,01 m<sup>2</sup> allgemeines Wohngebiet - mit Parzellierungsvorschlag und Grundstücksgrößen (1,48 ha)
- mgl. neu zu bauende Gebäude - Wohnhaus, Garage etc.
- öffentliche Grünflächen - Park; wegebegleitendes Grün etc. (1,13 ha)
- ⊕ Baum Bestand
- ⊕ Baum Planung
- öffentliche Verkehrsfläche - Fahrbahn
- öffentliche Verkehrsfläche - Parkweg (verkehrsberuhigter Bereich)
- öffentliche Verkehrsfläche - Fußweg, Parkweg (Fussgänger, Radfahrer)
- Versorgungsanlagen Wasser - Betriebsflächen der ThüWa (0,44 ha)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 12 bestehendes Kataster - Flurstücke und -nummern
- bestehende Topografie - Gebäude, Zäune, Wege, etc.

**Bebauungsplan BRV566**  
**“Wohnen im Dreienbrunnenfeld“**  
 Vorentwurf



Planverfasser: Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
 Loberstraße 34, 99096 Erfurt

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung Erfurt

Amtsleiter      Abteilungsleiter      Prüfer      Bearbeiter