

Titel der Drucksache:

**Bebauungsplan EFM099 "Arche", 1. Änderung -
Aufstellungsbeschluss, Billigung des
Vorentwurfes und frühzeitige
Öffentlichkeitsbeteiligung**

Drucksache

1551/16

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	06.10.2016	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	01.11.2016	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	16.11.2016	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan EFM099 „Arche“ soll geändert werden.

Der Geltungsbereich wird von den nachfolgenden, in der Gemarkung Erfurt gelegenen Flurstücken begrenzt:

im Norden: durch die Marktstraße, die südliche Grenze des Straßenflurstückes 191 der Flur 141,
im Osten: durch die Straße Große Arche, die westlichen Grenzen der Flurstücke 205 (Flur 141)
und 109 (Flur 142),
im Süden: die Kettenstraße, die nördliche Grenze des Flurstückes 102 der Flur 143,
im Westen: die östliche Grenze des Domplatzes, die östliche Grenze des Flurstückes 110/97 der
Flur 143.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes EFM099 "Arche", sollen die Erhaltungs- und Sanierungsziele der Sanierungssatzung EFM101 „Altstadt“ gebietsbezogen konkretisiert und folgende Planungsziele angestrebt werden:

- Das Sanierungsziel zur Errichtung einer Tiefgarage im Blockinnenbereich der "Großen Arche" wird aufgegeben.
- Städtebauliche Neuordnung des Quartiersinnenbereichs, Sicherung der Erschließung aller Grundstücke, teilweise Absicherung des ruhenden Verkehrs im Blockinnenbereich (in Freiaufstellung) sowie Verbesserung der Freiraumqualität,
- Festsetzung öffentlicher Freiflächen im Blockinnenbereich
- Sicherung der öffentlichen Durchwegung (Mettengasse)
- Bauliche Arrondierung südlich der Mettengasse

02

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert.

03

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes EFM099 "Arche", 1. Änderung, in seiner Fassung vom 19.09.2016 (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

04

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes EFM099, Arche, 1. Änderung, und dessen Begründung durchgeführt.

Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

05

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind eine Bürgerversammlung mit den Eigentümern und Anliegern im Plangebiet durchzuführen und die Ergebnisse dieser Versammlung zu dokumentieren und dem Stadtrat vorzulegen.

06

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes EFM099 "Große Arche", 1. Änderung wird eine Umlegung gemäß § 46 Abs. 1 BauGB angeordnet.

06.10.2016, gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling ☐ Nein ☒ Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling ☐ Nein ☒ Ja, siehe Anlage																									
Finanzielle Auswirkungen ☒ Nein ☐ Ja → ↓	Nutzen/Einsparung ☐ Nein ☐ Ja, siehe Sachverhalt Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)																									
Deckung im Haushalt ☐ Nein ☐ Ja	Gesamtkosten EUR																									
↓																										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Verwaltungshaushalt Einnahmen</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td>Verwaltungshaushalt Ausgaben</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td>Vermögenshaushalt Einnahmen</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td>Vermögenshaushalt Ausgaben</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> </tbody> </table>		2016	2017	2018	2019	Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR	Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR	Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR	Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
	2016	2017	2018	2019																						
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR																						
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR																						
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR																						
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR																						
☐ Deckung siehe Entscheidungsvorschlag																										

Fristwahrung

☒ Ja ☐ Nein

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Übersichtsskizze
- Anlage 2 Vorentwurf/ Sanierungsziele
- Anlage 3 Begründung
- Anlage 4 Eigentumsverhältnisse (nicht öffentlich)
- Anlage 5 Auszug FNP

Die Anlagen 2 bis 5 liegen im BOB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

Beschlusslage:

- Sanierungsgebiet „Arche“ Beschluss- Nr. 030/91 am 20.02.1991
- "Erhaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt“ Beschluss- Nr. 040/92 vom 18.03.1992
- Sanierungsgebiet „Altstadt“ Beschluss- Nr. 041/92
- "Städtebaulicher Rahmenplan Erweiterte Altstadt Erfurt" EFM 047, (ortsübliche Bekanntmachung am 11.03.1994 im Amtsblatt der Stadt Erfurt)
- Bebauungsplan EFM099 „Große Arche“, rechtsverbindlich seit 26.09.1997
- Freiraumkonzept Erfurt, Quartiersumgestaltung „Große Arche“ vom 26.03.2002 (alt)
- Anordnung der Umlegung "Arche" EFM 099 Stadtratsbeschluss vom 28.01.2009
- Drucksache 0757/08, Neuordnungskonzept "Arche", Stadtratsbeschluss vom 23.09.2009
- Drucksache 0125/14 Dringliche Informationsaufforderung - Öffentliche Nutzung Innenhof Große Arche - Bau- und Verkehrsausschuss 16.01.2014
- Drucksache 0322/14 Anfrage nach § 10 GeschO - Quartier Arche, südlicher Teil, Stadtrat 12.03.2014

Der ca. 1,2 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes des Stadtquartiers „Arche“, wird im Norden durch die Marktstraße, im Osten durch die Straße Große Arche, im Süden durch die Kettenstraße und im Westen durch den Domplatz begrenzt.

Planungsgeschichte vor 1990 und daraus resultierende grundstücksrechtliche Probleme

Die Sanierung des Stadtquartiers „Arche“ zwischen der Marktstraße, der Großen Arche, der Kettenstraße und dem Domplatz zählt zu den wenigen Beispielen der Altstadterneuerung der 1980er Jahre. Die städtebauliche Bedeutung sowie die Lage des Stadtquartiers „Arche“, inmitten des Kernbereiches der Erfurter Altstadt und unmittelbarer Nähe des Domplatzes, führte bereits in den 1980er Jahren zu einem Sanierungsbeginn und kann damit als ältestes „Sanierungsquartier“ in der Stadt Erfurt bezeichnet werden.

Entsprechend den gesellschaftlichen Auffassungen dieser Zeit sollten durch Entkernungen der Quartierinnenräume öffentliche Spiel- und Freiflächen entstehen, deren Gestaltung und Nutzung einem hohen Maß an sozialer Kompetenz und Gemeinschaftssinn entsprach. Wertvolle Speichergebäude, die Denkmalstatus besaßen, erhielten kulturelle Nutzungen oder waren für solche vorgesehen. Am Blockrand wurden die Funktionsunterlagerungen im Erdgeschoss durch eine Verlegung der Hauszugänge in den Innenhofbereich vergrößert. Damit wurde die Erschließung der Obergeschosse in den für eine öffentliche Nutzung geplanten Hofbereich verlagert. Dementsprechend erhielten die Wohnungen überwiegend Zugänge über die Hofbereiche, während die Erschließung der Läden in den Erdgeschosszonen über die quartiersumschließenden Straßen ermöglicht wurde. Grund- und eigentumsrechtliche Belange spielten bei der Umsetzung der privaten Erschließung und Gemeinschaftsanlagen keine Rolle. Die Sanierung beschränkte sich bis zum Jahr 1990 auf den nördlich der Mettengasse gelegenen Teilbereich des Quartiers.

Erfordernis der Überführung der Sanierung vor der Wende in bundesdeutsches Planungsrecht

Nach 1990 lebten die historischen Grundstücksverhältnisse wieder auf. Die Rückgabe der Gebäude und Grundstücke an die privaten Eigentümer und zahlreiche Verkäufe machten die völlige Infragestellung des bisherigen stadtplanerischen Konzeptes notwendig. Mit der Gültigkeit neuer gesetzlicher Regelungen entsprach die Art der rückwärtigen Erschließung nicht mehr den Anforderungen des nunmehr gültigen Planungsrechtes und der Bauordnung. Jedoch wurde im Interesse der weiteren Nutzbarkeit der vorhandenen Bebauung und Freiräume dieser bauordnungsrechtlich rechtswidrige Zustand geduldet. Während einige Eigentümer Gebäude mit Treppen ohne eigenen Zugang besaßen, gab es ebenso Häuser ohne Freiflächen oder unbebaute gefangene Privatgrundstücke inmitten öffentlich zugänglicher Hofflächen.

planerische Konzeption Mitte der 1990er Jahre

Zur Stabilisierung des Quartiers, seiner Bebauung sowie der Neuordnung der grundstücksrechtlichen Belange wurden 1991/92 der südliche Teil des Plangebietes als Sanierungsgebiet im Vollverfahren, der nördliche Teil als Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren ausgewiesen. In den erforderlichen „Vorbereitenden Untersuchungen“ (Beschluss-Nr.: 72/1990 vom 17.10.1990) wurden dem unsanierten Bereich des Quartiers sehr schlechte „Überlebenschancen“ eingeräumt, was mit Beschluss 030/91 vom 20.02.1991 zur zeitnahen Festschreibung eines Sanierungsgebietes im Vollverfahren führte.

Der Wille der Erfurter Bürger zur Erhaltung ihrer Altstadt manifestiert sich maßgeblich darin, die Altstadt als Flächendenkmal zu erhalten. Der Beschluss über die Erhaltungssatzung „Erweiterte

Altstadt von Erfurt“ wurde mit Beschluss- Nr. 040/92 vom 18.03.1992 gefasst.

Für den übrigen nördlichen Teilbereich des Quartiers große Arche sollte nach Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen (Beschluss- Nr.: 109/91 vom 29.05.1991) wie auch für weite Teile der Erfurter Altstadt, die Sanierung im vereinfachten Verfahren erfolgen. Die entsprechende Sanierungssatzung "Altstadt" wurde am 15.06.1992 mit der Beschluss- Nr. 041/92 beschlossen. Damit wurde auch ein Verzicht in der Anwendung der §§ 152 - 156 a BauGB, die u.a. eine Kaufpreisprüfung sowie die Notwendigkeit der Erhebung von Ausgleichsbeträgen ausschließt, definiert.

Gemäß BauGB sind die Sanierungsziele fortzuschreiben und zu konkretisieren. Diese Konkretisierung erfolgte durch Definition entsprechender Sanierungsziele im "Städtebaulichen Rahmenplan Erweiterte Altstadt" Erfurt RFM047 (Beschluss- Nr. 027/94 vom 16.02.1994).

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes EFM099 "Arche", wurden die Erhaltungs- und Sanierungsziele der Sanierungssatzung EFM101 „Altstadt“ gebietsbezogen konkretisiert. Der Bebauungsplan EFM099 "Arche", der seit 26.09.1997 (Beschluss- Nr. 042/97 vom 26.02.1997) rechtsverbindlich ist, setzt für den Geltungsbereich zur Sicherung der Wohnnutzung ein "Besonderes Wohngebiet" (WB) fest. Die Einordnung einer Tiefgarage als Quartiersgarage zur Absicherung des ruhenden Verkehrs im Hofinnenbereich war Grundlage für die Entwicklung eines innerstädtischen ruhigen und begrünten Innenhofes mit kulturellen Aufgaben. Oberirdische Garagen und Stellplätzen sind unzulässig. Weitere Zielstellungen für das Quartier waren die Neuordnung der Erschließung, die Aufwertung und Neugestaltung der öffentlichen Frei- und Hofflächen sowie die flächendeckende Verkehrsberuhigung. Der Bebauungsplan sollte Grundlage für die erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen sein.

Im Rahmen des Sanierungsrechts wurde der definierte städtebauliche Wille für das Quartier konsequent weiter verfolgt. So wurden die Zufahrtrechte für die angestrebte Tiefgarage grundbuchrechtlich gesichert und ebenerdige Stellplätze nicht zugelassen bzw. befristet zugelassen.

Der damals beauftragte Sanierungsträger erarbeitete ein Maßnahmenkonzept zur Umsetzung des Bebauungsplanes „Arche“ EFM099 (Juni 1999). In diesem Maßnahmenkonzept wurden kurz-, mittel- und langfristige Zielstellungen definiert. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes, wurde ein umfangreicher Bedarf an Bodenordnung sowie die Notwendigkeit des Einsatzes von Städtebaufördermitteln deutlich.

Kurzfristige Zielstellung war es, das Stellplatzproblem durch vertragliche Bindungen von Stellplätzen in der Tiefgarage Petersberg zu lösen bzw. zu entspannen. Mittelfristige Zielstellung war unter anderem die Baulückenschließung an der Ecke Kettenstraße (Sparkasse).

Die langfristige Zielstellung des Bebauungsplanes bestand im Bau einer Tiefgarage und die damit im Zusammenhang stehende erforderliche Bodenordnung. Daher wurde 1999 auf der Grundlage einer Vorplanung durch ein Planungsbüro die Realisierbarkeit einer Tiefgarage im Blockinnenbereich erstmalig unter dem Aspekt der Erhaltung der bestehenden Bausubstanz untersucht. Hierbei wurde eingeschätzt, dass der Bau einer Tiefgarage trotz einiger einschränkender Rahmenbedingungen in einer Größenordnung von ca. 48 Stellplätzen (davon 13 Doppelparker mit 26 Abstellmöglichkeiten) prinzipiell möglich erscheint. Da aufgrund der

Konstruktionshöhe über den Doppelparkern keine Erdabdeckung möglich ist, wurden an dieser Stelle abweichend zu den Festsetzungen im Bebauungsplan zusätzlich 13 Stellplätze in Freiaufstellung vorgesehen.

Die Kosten für den Tiefgaragenbau wurden damals mit 1,7 Mio. DM und die Kosten für den Grunderwerb mit 750 TDM geschätzt. Die Kosten für erforderlich werdende Leitungsumverlegungen wurden hierbei nicht untersucht. Damals wurde eine Finanzierung der Tiefgarage über Städtebaufördermittel angestrebt. Eine zweite Variante war eine Beteiligungsgesellschaft unter Führung des Sanierungsträgers und Mitwirkung finanzkräftiger Eigentümer im Quartier.

Planerische Konzeption ab dem Jahr 2000

Im Zuge der fortschreitenden Sanierungsdurchführung sollte aufbauend auf das Tiefgaragenkonzept die Neugestaltung des Arche- Innenhofes entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplans vorbereitet werden, um die desolaten Freiflächen durch Neu- und Umgestaltung aufzuwerten und private sowie öffentliche Wege gemäß den einzutragenden Wegerechten herstellen zu können. Dieses Freiflächenkonzept sollte die Grundlage für die Verhandlung mit den Eigentümern, ggf. auch für eine private Bodenordnung und für eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes bilden.

Ausschlaggebend für die Überarbeitung der Sanierungsziele war, dass sich die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse änderten und die im Bebauungsplan angestrebte öffentliche Nutzung des Innenhofbereiches, die aus der ersten Sanierungsphase in den 70-er und 80-er Jahren übernommen wurde, da bereits in großen Teilen realisiert, immer mehr an Qualitäten und Strukturen verlor. Hinzu kam das Erschließungsproblem der Gebäude am Blockrand und besonders im Bereich des vereinfachten Verfahrens, der identisch mit bereits genutzten und sanierten Gebäuden aus der Vorwendezeit war. Hier wurden die Erschließungen der Obergeschosse, zugunsten der Einzelhandelsflächen, auf die Innenhofseite verlagert und nicht gesichert. Dies führte dazu, dass ein Großteil der Gebäude keine gesicherten Erschließungen zu den Obergeschossen hatte und Notwegerechte gerichtlich bestimmt werden mussten. Die privaten und öffentlichen Freiflächen verloren an Qualität und wurden ohne die notwendigen Bodenordnungsmaßnahmen immer stärker einer Individualnutzung unterzogen. Stellplätze spielten dabei keine unwesentliche Rolle, obwohl die Erschließungen auch dabei ohne grundbuchrechtliche und privatrechtliche Sicherungen erfolgten.

Vor diesem Hintergrund wurde 2001 im Auftrag des Sanierungsträgers ein Planungsbüro beauftragt, ein informelles Neuordnungskonzept zu erarbeiten. Nach seiner Bestätigung sollte das Neuordnungskonzept eine belastbare Grundlage für eine private Bodenordnung bieten und als Grundlage für eine inhaltliche Vorgabe zur Änderung des Bebauungsplanes dienen.

Grundlage des Konzeptes war eine wesentlich klarere und räumlich wirksamere Trennung zwischen den öffentlichen und privaten Freiflächen im Innenhofbereich. Gleichzeitig sollte die Erschließung zugunsten einer Vielzahl von Eigentümern optimiert und rechtlich gesichert werden. Da die Tiefgarage als Anwohnerg garage vorgesehen war, wurde an der Zielstellung festgehalten, Stellplätze in Freiaufstellung nicht zuzulassen.

Noch bevor dieses Konzept als Grundlage für die Fortschreibung der Sanierungsziele eingebracht werden konnte, sollte der Wertstoffsammelplatz der Stadtwirtschaft GmbH

kurzfristig eingehaust und umgestaltet werden. Mit der Planung zur Neugestaltung des DSD-Standortes, als Projekt zur Entente Florale, wurde im Juni 2002 ein Planungsbüro beauftragt. Dabei sollte die angestrebte Trennung zwischen privaten Flächen und öffentlichem Freiflächen durch einen Baukörper, der die Entsorgungsbehälter aufnehmen und gleichzeitig als Sommerbühne für das Puppentheater genutzt werden sollte, getrennt werden. Die Planung wurde im Vorab mit den zu beteiligenden Anliegern in mehreren Veranstaltungen bis zum Frühjahr 2003 diskutiert. Bei diesen Veranstaltungen zeichnete sich eine breite Ablehnung der Anlieger für das Vorhaben ab, die sich vordergründig auf die so genannte "Monstermauer" bezog, mit welcher der Wertstoffsammelplatz räumlich von den privaten Grundstücken und der Mettengasse abgetrennt werden sollte.

Von der durchaus diskussionswürdigen Höhe der Mauer abgesehen, resultierte die Ablehnung eher aus dem Umstand, dass mit Umsetzung dieser Planung die umfänglich vorhandenen Stellplätze in Freiaufstellung entfallen wären und die Anfahrbarkeit der Grundstücke im Umfang deutlich reduziert worden wäre. Die Diskussion wurde sehr kritisch, aber auch ohne Kenntnis der umfänglichen Rahmenbedingungen von der Lokalpresse aufgenommen und führte auf kommunalpolitischer Ebene zu grundlegender Ablehnung gegenüber einer Neuordnung. Im Ergebnis dieser Anliegerversammlungen und Ortstermine wurde der Wertstoffsammelplatz an alter Stelle erweitert und ausgeführt und die Chance zu einer Neuordnung der Innenhofbereiche nicht mehr weiter verfolgt.

Fortschreibung der Sanierungsziele - Neuordnungskonzept von 2008/2009

Innerhalb der Verwaltung wuchsen zunehmend Zweifel, ob die vor fast 20 Jahren definierten und im Bebauungsplan definierten Planungsansätze heute noch zeitgemäß und umsetzbar sind und die damals beabsichtigten Ziele überhaupt damit erreicht werden können. Zur Durchsetzung der Sanierungsziele und der unabdingbaren Fortsetzung einer Bodenordnung wurde mit dem Stadtratsbeschluss 000585/08 ein Umlegungsverfahren angeordnet. Dieses setzt jedoch eine Änderung des Bebauungsplans voraus.

Als Grundlage für die erforderliche Änderung des Bebauungsplans erfolgte eine Fortschreibung der Sanierungsziele. Durch ein Planungsbüro wurden die aktuellen städtebaulichen Gegebenheiten noch einmal vertiefend analysiert und ein neues Quartierkonzept erarbeitet. Dieses Konzept, das zur Ordnung des ruhenden Verkehrs wiederum eine Anwohner Tiefgaragenlösung vorsah, wurde mit Beschluss- Nr. 000757/08 vom Stadtrat beschlossen und die Verwaltung zur Information der Grundstücksbesitzer, in Form von Eigentümergesprächen, beauftragt. Dieses Konzept nahm nicht nur Rücksicht auf die Eigentumsverhältnisse sondern gab auch eine Antwort auf die Erschließungsprobleme der einzelnen Grundstücke und würdigte die Haltung der Kommune zur Erweiterung öffentlicher Freiräume.

Die Eigentümergespräche wurden gemeinsam von der Sanierungs- und Umlegungsstelle durchgeführt. Im Ergebnis war festzustellen, dass vielen nicht bewusst ist, dass ihre Grundstücke über keine rechtliche Sicherung der rückwärtigen öffentlichen Erschließung verfügen. Überwiegend reagierten die Grundstücksbesitzer positiv auf die neuen Planungsabsichten für den Freiraum, die Vorschläge zur Neuordnung der Flurstückszuschnitte und die Lösung zum ruhenden Verkehr durch Schaffung einer Anwohner Tiefgarage. In diesem Zusammenhang wurde im Wesentlichen hinterfragt,

- ob eine kostenlose Zuordnung von Tiefgaragenstellplätzen möglich ist,
- ob der Tausch privater Grundstücksflächen (Stellplatz) gegen Stellplatz/ Stellplätze in der TGA möglich sei,
- wie hoch die Kosten für die Stellplatzmiete oder den Erwerb ausfallen,
- ob Stellplätze in Freiaufstellung trotz der Tiefgarage erhalten werden,
- ob die Bodenordnung auch die rückwärtigen Keller berücksichtigt,
- ob im Blockinnenbereich Außenbewirtschaftung möglich sein wird.

Diese Informationsgespräche konnten jedoch nur ein aktuelles Gesamtbild bei der Akzeptanz des neuen Quartierkonzeptes vermitteln. Vereinbarungen oder andere rechtliche Sicherungen mit den Eigentümern bedurften einer weiteren Konkretisierung sowie Klärung der technischen, rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen am Standort.

Wirtschaftliche Aspekte zur Umsetzung des Neuordnungskonzeptes

Die wesentlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Neuordnungskonzeptes bestanden, neben der gesicherten Fortschreibung des Planungs- und Sanierungsrechtes sowie der sich anschließenden Bodenordnung, in einer belastbaren Aussage zu den finanziellen und technischen Auswirkungen bei der Realisierung einer Tiefgarage. Deshalb konzentrierte sich die Verwaltung auf das kostenintensivste Einzelvorhaben und ließ die erforderlichen Aussagen, auch in Vorbereitung zu den mit dem Fördermittelgeber erforderlichen Gesprächen, ermitteln.

In einem durch den Sanierungsträger vorgelegtem Exposé wurden die Herstellungskosten für die Tiefgarage mit ca. 2,24 Mio. € angegeben, wobei verschiedene Leistungen wie die Leitungsumverlegungen nur pauschal geschätzt wurden. Damit wurden, unter Voraussetzung der im Konzept des Planungsbüros Wilke ermittelten, voraussichtlich nachweisbaren 65 Stellplätze, ein durchschnittlicher Stellplatzaufwand von 34,5 T€ ermittelt.

Gleichzeitig wurde die technische Planung einer möglichen Garage konkretisiert. Hierzu ermittelte das beauftragte Tiefplanungsbüro den Aufwand der Umverlegung des Leitungsbestandes und hinterfragte die Auswirkungen auf Lage und Größe der Tiefgarage. Im Ergebnis der Voruntersuchung wurde eine Verringerung der geplanten 65 Stellplätze prognostiziert. Diese Aussagen stützen sich auf ganz unterschiedliche Zwangssituationen. Die Anzahl der Stellplätze (65 Stellplätze) resultiert aus der Planungsabsicht, die Stellplatzkapazität der Tiefgarage mittels mechanischer Doppelparksysteme so effektiv wie möglich zu gestalten. Für den Einsatz der Doppelparksysteme benötigt man eine Gründungstiefe von ca. 6,5 bis 7 Meter. Diese Gründungstiefe dürfte somit z. T. erheblich unter der der angrenzenden Bebauung (z.B. Kornspeicher) liegen. Ohne dass dies näher untersucht wurde, ist die angrenzende Bebauung wahrscheinlich ca. 3 bis 4 Meter höher gegründet. Dies wiederum würde eine extrem aufwendige Gebäudesicherung erfordern, z. B. mit Bohrpfehlwänden, Betoninjektagen zur Baugrundstabilisierung u. ä. ohne dass dabei gewährleistet werden könnte, dass dies ohne Schäden zu bewerkstelligen ist. Hier käme also noch ein weiteres unwägbares Risiko hinzu.

Weiterhin kann trotz der zu erwartenden hohen Aufwendungen für eine erforderlich werdende provisorische und endgültige Leitungsumverlegung nicht verhindert werden, dass die für den Bau der Tiefgarage zur Verfügung stehende Fläche hierfür entscheidend verkleinert werden muss. Wegen der erheblichen Verschmälerung der möglichen Garage fallen ca. 30 bis 50

Prozent der geplanten Stellplätze weg. Dies würde die Kosten pro Stellplatz unverhältnismäßig in die Höhe treiben und die Vermarktungschancen sinken unter diesen Bedingungen gegen Null.

Eine Mehrgeschossigkeit der Tiefgarage kommt wegen der erforderlichen Wasserhaltung, des beengten Bauraumes, der notwendigen Unterfahrung der Kelleranlagen und Einzeldenkmale sowie der sich damit weiter verschlechternden Wirtschaftlichkeit nicht in Betracht. Allein die Umverlegung der Leitungen würde eine Erhöhung der Baukosten von ca. 410 T€ mit sich bringen. Die wahrnehmbare Verschlechterung des Kosten - Nutzen - Verhältnisses würde eine weitere Erhöhung des Bedarfes an Städtebauförderung nach sich ziehen.

Anhand überschläglicher Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen wies der Sanierungsträger nach, dass die Herstellung der Tiefgarage nur unter Einsatz hoher Zuschüsse seitens der Städtebauförderung realistisch erscheint, von Seiten des Fördermittelgebers wurde jedoch eine Förderung der Tiefgarage ausgeschlossen. Die Errichtung, Betreibung und Unterhaltung einer Tiefgarage ist unter den genannten Bedingungen unwirtschaftlich. Im Ergebnis dieser Prüfung zeichnete sich immer deutlicher ab, dass die Zielstellung zur Errichtung einer Anwohner Tiefgarage nicht mehr aufrechterhalten werden kann. Die Planerische Zielstellung konnte unter Berücksichtigung der dargestellten wirtschaftlichen Aspekte nicht umgesetzt werden.

Um dennoch das Stellplatzproblem im Blockinnenbereich zukünftig zu entspannen, wurde alternativ die städtebauliche Realisierbarkeit eines Parkregals im Blockrand untersucht. Dieses Parksystem ist äußerst flächensparend, effektiv und wurde am Standort der Großen Arche 15 untersucht. Hier besteht in Abhängigkeit von der technischen Ausführung zumindest formal die Möglichkeit ca. 35 - 45 Stellplätze im Parkpaletten- Systemen zu schaffen. Da sich dieses Grundstück im Privateigentum befindet, wurden Gespräche mit den Eigentümern geführt um zu hinterfragen, ob sich die Eigentümer selber den Bau und Betreibung eines automatischen Parkhauses vorstellen können. Dies wurde nach interner Prüfung durch die Eigentümer aufgrund der fehlenden Wirtschaftlichkeit und hoher zu erwartender Unterhaltungskosten abgelehnt.

Erfordernis der Änderung des Bebauungsplanes

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte soll der seit 26.09.1997 rechtsverbindliche Bebauungsplan EFM099 „Große Arche“ geändert werden. Das bisher verfolgte Planungsziel die Errichtung der Tiefgarage muss aufgrund der fehlenden Realisierbarkeit aufgegeben werden. Der ruhende Verkehr ist zumindest teilweise in Freiaufstellung im Blockinnenbereich abzusichern, ohne dass dies eine wesentliche Verschlechterung der Aufenthaltsqualität im Quartiersinnenbereich zur Folge hat.

Die städtebauliche Neuordnung des Quartiersinnenbereichs beinhaltet des Weiteren die Sicherung der Erschließung aller Grundstücke, die Festsetzung öffentlicher Freiflächen im Blockinnenbereich und die Sicherung der öffentlichen Durchwegung (Mettengasse). Eine bauliche Arrondierung südlich der Mettengasse soll erfolgen. Damit wird die Errichtung eines Seitenflügels als Anbau an das Gebäude Arche Nr. 15/ 16 möglich. Diese Fläche ist in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan als nichtüberbaubare Grundstücksfläche festgesetzt und soll als Baufeld festgesetzt werden.

Im südlichen Teil des Plangebietes ist eine Zufahrt und Aufstellfläche für die Feuerwehr auf öffentlicher Fläche festzusetzen. Dies wird erforderlich, um die Anleiterbarkeit für das 2. Dachgeschoss des Gebäudes Arche 14 und den Seitenflügel des Gebäudes Domplatz 23 zu gewährleisten.

Baulandumlegung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes EFM099 wird eine Baulandumlegung gemäß § 46 Abs. 1 BauGB angeordnet. Auf Grundlage des geänderten Bebauungsplanes EFM099 werden Grundstücksneuregulungen erforderlich, im Rahmen derer die Erschließung der Baugrundstücke gewährleistet wird.

Wahl des Verfahrens

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen sind gegeben, da der Bebauungsplan Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Die vorhandene Bebauung soll lediglich durch geringfügige Arrondierungen ergänzt werden. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,2 ha, eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs.1 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich, da die Größe der zulässigen Grundflächen die Obergrenze von 20.000 m² nicht überschreiten wird.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Der Beschluss über die Einleitung des Änderungsverfahrens wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

Gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Zeitpunkt, Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werden ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

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.