

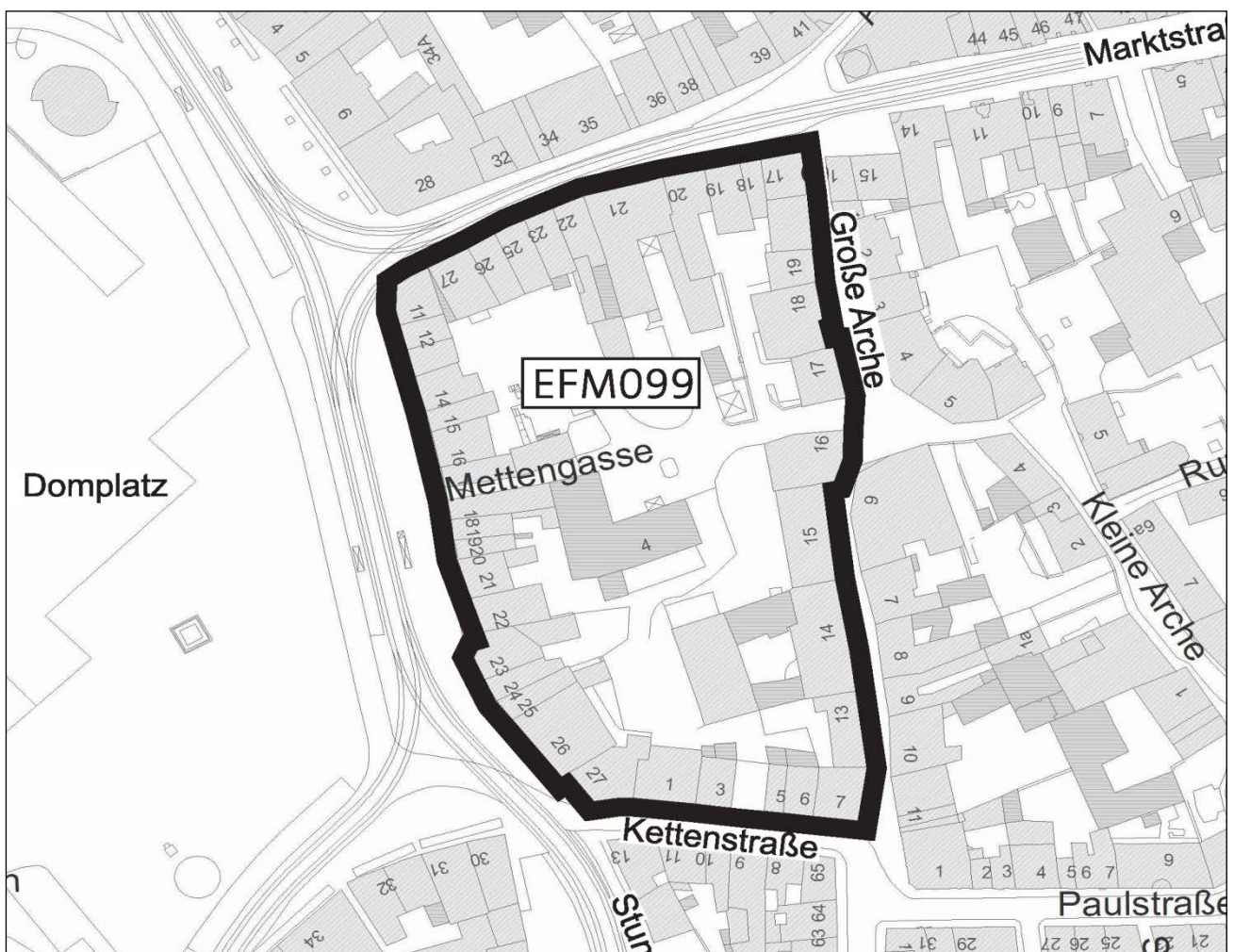
Bebauungsplan EFM 099

Arche, 1. Änderung

BP EFM 099

Vorentwurf

Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
19.09.2016

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Begründung.....	4
1.1	Planerfordernis.....	4
1.2	Gewähltes Verfahren.....	4
1.3	Geltungsbereich.....	5
1.4	Übergeordnete Planungen.....	5
1.4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	5
1.4.2	Flächennutzungsplan	6
1.4.3	Sanierungsgebiet, Erhaltungssatzung und Ortsgestaltungssatzung.....	6
1.4.4	rechtsverbindlicher Bebauungsplan EFM099 "Arche"	6
1.4.5	Kulturdenkmale.....	7
1.5	Bestandsdarstellung	7
1.5.1	Ergebnis der Altstadterneuerung der 1980er Jahre.....	7
1.5.2	Eigentumsverhältnisse.....	8
1.5.3	Freiraum	8
1.5.4	Ruhender Verkehr.....	9
1.5.5	Bau einer Tiefgarage	9
1.6	Allgemeine Planungsziele	9
	Anlage zur Begründung/ Projektchronologie ab 1990	11

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

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.

Zur Stabilisierung des Quartiers, seiner Bebauung sowie der Neuordnung der grundstücksrechtlichen Belange wurden der nördliche und südliche Bereich der Arche 1991/92 als Sanierungsgebiete ausgewiesen, jedoch in unterschiedlichen Verfahren eingeordnet. Planziel ist es, den Bestand an Wohnungen in einer Mischung mit Läden, Büros und kleineren Gewerbebetrieben zu erhalten und zu fördern. Im Bereich der Mettengasse soll der Innenhof weitgehend der öffentlichen Erholung, die privaten Flächen den individuellen Bedürfnissen der Bewohner dienen.

Der seit 01.10.1997 rechtsverbindliche Bebauungsplan EFM099 "Arche" sah zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs den Bau einer Tiefgarage vor, die Herstellung von oberirdischen Garagen und Stellplätzen ist entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes unzulässig. Dennoch sind im Plangebiet oberirdische Stellplätze vorhanden. Anhand überschläglicher Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen wies der Sanierungsträger nach, dass die Herstellung der Tiefgarage nur unter Einsatz hoher Zuschüsse der Städtebauförderung realisiert werden kann, von Seiten des Fördermittelgebers wurde jedoch eine Förderung ausgeschlossen. Die Errichtung, Betreibung und Unterhaltung einer Tiefgarage ist unter den genannten Bedingungen unwirtschaftlich. Der Bau der Tiefgarage wurde aufgrund der hohen Kosten nicht realisiert, die planerische Zielstellung zur Errichtung einer Anwohner Tiefgarage wird aufgegeben. Eine teilweise Absicherung des ruhenden Verkehrs im Blockinnenbereich soll in Freiaufstellung erfolgen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sollte des Weiteren Grundlage für die erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen sein. Nach der Erarbeitung von Studien zur Neuordnung der Erschließung, Aufwertung und Neugestaltung öffentlicher Frei- und Hofflächen hat sich herausgestellt, dass sich aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes die dringend notwendige Bodenordnung nicht realisieren lässt.

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. Unter Berücksichtigung dieser Zielstellung soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan EFM099 „Große Arche“ geändert werden.

1.2 Gewähltes Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt, die rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen sind gegeben:

1. Der Bebauungsplan dient Maßnahmen der Innenentwicklung. Die vorhandene Bebauung soll lediglich durch geringfügige Arrondierungen ergänzt werden.
2. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder die Größe der festgesetzten Grundfläche beträgt weniger als 20 000 m². 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.

3. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem ThürUVPG unterliegen. Im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Arche EFM099 ist ein Besonderes Wohngebiet "WB" festgesetzt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans soll die getroffene Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung nicht geändert werden. Somit kann ein konkretes UVP- pflichtiges Projekt mit dem Bebauungsplan nicht vorbereitet werden, da selbst die bloße abstrakte Möglichkeit, dass durch Festsetzung eines Baugebietes in einer klassischen Angebotsplanung derartige Anlagen errichtet werden könnten, nicht gegeben ist. Soweit kein konkretes UVP- pflichtiges Projekt mit dem Bebauungsplan vorbereitet wird, ist jedoch ein Anwendungshindernis nicht gegeben.
4. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen in diesem innerstädtischen Bereich nicht.

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB kommen folgende Abweichungen vom Normalverfahren zum Tragen:

1. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB wird abgesehen. Statt dessen wurde nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB jedoch ortsüblich bekannt gemacht, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und das sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.
2. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB wird abgesehen.
3. Auszugleichende Eingriffe in Natur und Landschaft treten per Gesetzesfiktion nach § 13 a Abs. 4 BauGB nicht ein.

1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Zentrum der historischen Altstadt der Stadt Erfurt, angrenzend an den Domplatz. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich östlich des Domplatzes und südlich der Marktstraße bis an die Straße Große Arche und wird folgendermaßen 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.

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan Mittelthüringen ist mit der Bekanntmachung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011 in Kraft getreten. In dem Regionalplan Mittelthüringen wird unter Punkt 2.1, Siedlungs-

entwicklung ausgeführt, dass es Ziel der nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist, die Lebensqualität in den Städten und Dörfern der Region zu halten bzw. zu steigern. Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung soll nach dem Regionalplan Mittelthüringen die Siedlungstätigkeit vorrangig auf die Nutzung und Aufwertung der vorhandenen Siedlungssubstanz bzw. -flächen orientiert werden.

Der Erschließung von Baulücken, der Mobilisierung von geeigneten Brachflächen sowie die Nutzung von Baulandreserven in bereits erschlossenen Gebieten soll der Vorrang vor der Erschließung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich eingeräumt werden. Die mit dem Bebauungsplan EFM099, Arche, 1. Änderung verbundenen Planungsziele entsprechen grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung, vgl. Grundsätze der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung (Landesentwicklungsplan 2004; G 3.1.4; Landesentwicklungsprogramm 2025; G 2.4.1 und G 2.4.2 sowie Regionalplan Mittelthüringen G 2-1, G 2-2, G 2-3.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt (Veröffentlichung am 27.05.2006) ist der Bereich des Bebauungsplanes EFM099, Arche, 1. Änderung, als Besonderes Wohngebiet (WB) mit Symboleinträgen kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht in seinem Geltungsbereich den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

1.4.3 Sanierungsgebiet, Erhaltungssatzung und Ortsgestaltungssatzung

Zur Stabilisierung des Quartiers, seiner Bebauung sowie der Neuordnung der grundstücksrechtlichen Belange wurden der nördliche und südliche Teil der Arche 1991/92 als Sanierungsgebiete ausgewiesen, jedoch in unterschiedlichen Verfahren eingeordnet und sind insofern Gegenstand des besonderen Städtebaurechts gemäß §§ 136 bis 191 BauGB. Der südliche Teil des Geltungsbereichs wurde mit Beschluss- Nr. 030/91 am 20.02.1991 als Sanierungsgebiet „Arche“ im Vollverfahren ausgewiesen. Der nördliche Teil des Plangebietes ist Teil des Sanierungsgebietes "Altstadt" EFM 101 (Beschluss vom 24.06.1992).

Das Plangebiet befindet sich gleichfalls im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung "Altstadt" nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt) sowie innerhalb des Geltungsbereiches der Ortsgestaltungssatzung für die Erfurter Altstadt.

1.4.4 rechtsverbindlicher Bebauungsplan EFM099 "Arche"

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.

1.4.5 Kulturdenkmale

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind einschließlich ihrer evtl. erhaltenen Kelleranlagen, Bestandteil der denkmalgeschützten baulichen Gesamtanlage Altstadt Erfurt. Alle Gebäude im Ensemble sind nach ThürDSchG Kulturdenkmale.

Die nachfolgenden Gebäude sind als Einzelkulturdenkmale nach §2(1) ThürDSchG im Denkmalsbuch des Freistaats Thüringen verzeichnet, es handelt sich um

- die Wohn- und Geschäftshäuser Domplatz 11, 12, 15, 17, 18
- das Wohn- und Geschäftshaus "Zum bunten Adler" Domplatz 16,
- das Wohn- und Geschäftshaus "Zum güldenen Hufeisen" Domplatz 22,
- das Wohn- und Geschäftshaus "Zur neuen Tür und Trompeten" Domplatz 23,
- das Wohnhaus Große Arche 13,
- das Naturkundemuseum Große Arche 14
- das Wohn- und Geschäftshaus Große Arche 16
- die Wohn- und Geschäftshäuser Kettenstraße 3, 5, 6 EFT 141 165 ALT eKD
- die Wohn- und Geschäftshäuser Marktstraße 17, 26
- das Wohn- und Geschäftshaus mit Kinder- und Jugendbibliothek Marktstraße 21, 26 Marktstraße
- das Theater "Waidspeicher" Mettengasse 4

Das Gebiet ist ein archäologisches Relevanzgebiet und ist von erheblicher stadthistorischer Bedeutung für das Erfurter Stadtgebiet. Bei Umsetzung der Planung bzw. darauf basierenden Einzelvorhaben wird die Sicherung und Erhaltung archäologischer Befunde und Kulturdenkmale gem. §§ 7, 12 Thüringer Denkmalschutzgesetz angestrebt.

1.5 Bestandsdarstellung

1.5.1 Ergebnis der Altstadterneuerung der 1980er Jahre

Das Gebiet der Arche zählt zu den wenigen Beispielen der Altstadterneuerung der 1980er Jahre. Entsprechend den gesellschaftlichen Auffassungen dieser Zeit sollten mit der Entkernung von Quartiersinnenzonen öffentliche und halböffentliche 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. Eine notwendige Bodenordnung erfolgte nicht.

Nach 1990 lebten jedoch 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.

1.5.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücksgrößen im Quartier gestalten sich sehr uneinheitlich. Neben sehr gering bemessenen Grundstücken (teilweise unter 200m²) existieren eine Reihe größerer Grundstücksflächen um den Waid-speicher.

Gegenwärtig bestehen keine rechtlich gesicherten rückwärtigen Zuwegungen zu den Grundstücken, so dass eine Vielzahl vorhandener Grundstücke mit Geh-, Leitungs- und Wegerechten auf nachbarschaftliche Kulanz angewiesen sind. Sollte ein privater Grundstückseigentümer die Einfriedung seines Grundstückes vornehmen, wäre damit die Zugänglichkeit evtl. betroffener Nachbargebäude nicht mehr gegeben. Diese Situation trifft vor allem für die nördlich der Mettengasse befindlichen Grundstücke zu. Im südlichen Bereich gilt dies für das Grundstück Domplatz 25.

Im Interesse der Erhaltung der zugelassenen Nutzung der Bebauung wird dieser Zustand jedoch bis heute geduldet. Im Falle einer Nutzungsänderung können mit Zustimmung des jeweiligen Grundstückseigentümers Baulasten ermöglicht werden. Über städtebauliche Verträge lassen sich in Einzelfällen die Erschließungsproblematik ansatzweise klären und dadurch Bauvorhaben ermöglichen.

Ein weiteres Problem besteht darin, dass die gegenwärtigen Grundstücke nur eingeschränkt in Übereinstimmung zu den vorhandenen Kelleranlagen verlaufen. Hinzu kommt, dass kommunal genutzte Gebäude auf nicht städtischen Grundstücken (Anbau Waid-speicher) liegen bzw. die Eigentumsverhältnisse nicht endgültig geklärt sind.

Im Hinblick auf die öffentliche Durchwegung im Bereich der Mettengasse befinden sich wichtige Schlüsselgrundstücke nicht im Eigentum der Stadt.

1.5.3 Freiraum

Abgesehen von einer Einzelbaulücke an der Kettenstraße verfügt das Quartier über eine nahezu geschlossene Blockrandbebauung. Die zugehörigen Freiflächen wirken jedoch ungeordnet, nicht jedem Gebäude ist ein Freiraum zugeordnet.

Mit der zunehmenden Zweckentfremdung und Versiegelung der Freiflächen durch Stellplätze verwischt die notwendige Trennung privater und öffentlicher Innenhofbereiche. Der einstmals als grüner Innenhof mit kulturellem Ambiente gedachte Raum um den Waid-speicher reduziert sich derzeit auf eine stark frequentierte und hoch versiegelte Durchgangszone ohne Aufenthalts- und Wohnumfeldqualität.

Aufgrund der fehlenden Trennung zwischen öffentlichen und privaten Bereichen, der ungeklärten Erschließung und den gegenseitigen Abhängigkeiten der einzelnen Nutzer im Quartier sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen nicht ablesbar.

Darüber hinaus prägen die vielen sichtbaren Abfallbehälter das Erscheinungsbild dieses Bereiches negativ. Bei den Grundstücksregelungen und der Neuordnung der Freiflächen ist zu berücksichtigen dass die Anforderungen der Abfallwirtschaftssatzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans gewährleistet werden.

1.5.4 Ruhender Verkehr

Infolge der hohen Nutzungsintensität von Wohnen und Kleingewerbe bedurfte die Unterbringung des ruhenden Verkehrs einer Lösung. Da die im Bebauungsplan EFM099 festgesetzte Tiefgarage nicht realisiert wurde, wurden durch die Bewohner des Quartiers ca. 50 ebenerdige Stellplätze im Blockinnenbereich errichtet, so dass der ruhende Verkehr die einzelnen Hofbereiche dominiert.

Bezogen auf die vorhandenen Wohneinheiten ergibt sich bei einer Zuordnung von 1 Stellplatz pro Wohneinheit ein Bedarf von ca. 100 Stellplätzen für das gesamte Quartier. Für den neben der intensiven Wohnnutzung entstehenden Bedarf aus der gewerblichen Nutzung sind die Möglichkeiten im unmittelbaren Umfeld des Quartiers „Arche“ zu nutzen (z. B. Tiefgarage am Domplatz etc.).

1.5.5 Bau einer Tiefgarage

Die Verwaltung veranlasste eine Kostenschätzung zur Herstellung einer Tiefgarage als Anliegergarage durch den Sanierungsträger. In dem erarbeiteten Exposé zum Projekt Tiefgarage wurden die Herstellungskosten für die Tiefgarage mit ca. 2,24 Mio. € angegeben. Hinzu kommen die Umverlegung der Leitungen im unterirdischen Bauraum, die eine Erhöhung der Baukosten von ca. 410 T€ mit sich bringen würde. 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 eine Förderung der Tiefgarage ausgeschlossen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die finanziellen und technischen Auswirkungen bei der Errichtung, Betreuung und Unterhaltung einer kapazitätseingeschränkten Tiefgarage, welche den vorhandenen Stellplatzbedarf einschließlich öffentlicher Stellplätze nachweisen kann, unter den genannten Bedingungen unwirtschaftlich ist und dieses Ziel daher nicht weiter verfolgt wird.

1.6 Allgemeine Planungsziele

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes EFM099 "Große 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, die teilweise Absicherung des ruhenden Verkehrs soll im Blockinnenbereich (in Freiaufstellung) erfolgen.
- Die städtebauliche Neuordnung des Quartiersinnenbereichs beinhaltet die Sicherung der Erschließung aller Grundstücke, die Festsetzung öffentlicher Freiflächen im Blockinnenbereich sowie die Sicherung der öffentlichen Durchwegung (Mettengasse) und die Verbesserung der Freiraumqualität.
- 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.
- Eine baulichen Arrondierung südlich der Mettengasse soll erfolgen. Damit wird die Errichtung eines Seitenflügels als Anbau an das Gebäude Arche Nr. 16 und eine bauliche Fassung der Mettengasse möglich.

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes EFM099 wird eine Baulandumlegung gemäß § 46 Abs. 1 BauGB angeordnet. Auf Grundlage des geänderten Bebauungsplanes EFM099 werden Grundstücksneuregelungen erforderlich, im Rahmen derer die Erschließung der Baugrundstücke gewährleistet wird.
- Bei der Komplexsanierung der 80er Jahre wurden die historischen Nebengebäude im Inneren des Quartiers komplett abgebrochen. Die unter den nun freien Flächen befindlichen mittelalterlichen Kelleranlagen sind ein bedeutendes Zeugnis zur Stadtentwicklung Erfurts. Bei der Weiterbearbeitung des Freiraumkonzeptes wird darauf geachtet, dass diese Kelleranlagen langfristig gesichert werden, bzw. das Konzept der Erhaltung der Kelleranlagen nicht entgegensteht.

Anlage zur Begründung/ Projektchronologie ab 1990

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). Im Rahmen des Sanierungsrechts wurde der definierte städtebauliche Wille für das Quartier konsequent weiter verfolgt. So wurden die Zufahrtrechte für die angestrebte Tiefgarage grundbuchlich gesichert und ebenerdige Stellplätze nicht zugelassen bzw. befristet zugelassen.
- Mit Aufstellung des Bebauungsplanes EFM099 "Arche", wurden die Erhaltungs- und Sanierungsziele der Sanierungssatzung EFM101 „Altstadt“ gebietsbezogen konkretisiert. Der Bebauungsplan EFM099 "Arche", der ist seit 26.09.1997 (Beschluss- Nr. 042/97 vom 26.02.1997) rechtsverbindlich.
- 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 grundbuchliche 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 vor. Gleichzeitig sollte die Erschließung zugunsten einer Vielzahl von Eigentümern optimiert und rechtlich gesichert werden. Da die Tiefgarage als Anwohnergarage 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" be-

zog, 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 DS 0585/08 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 der DS 0757/08 vom Stadtrat bestätigt 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 Expose 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 Kellieranlagen 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.