

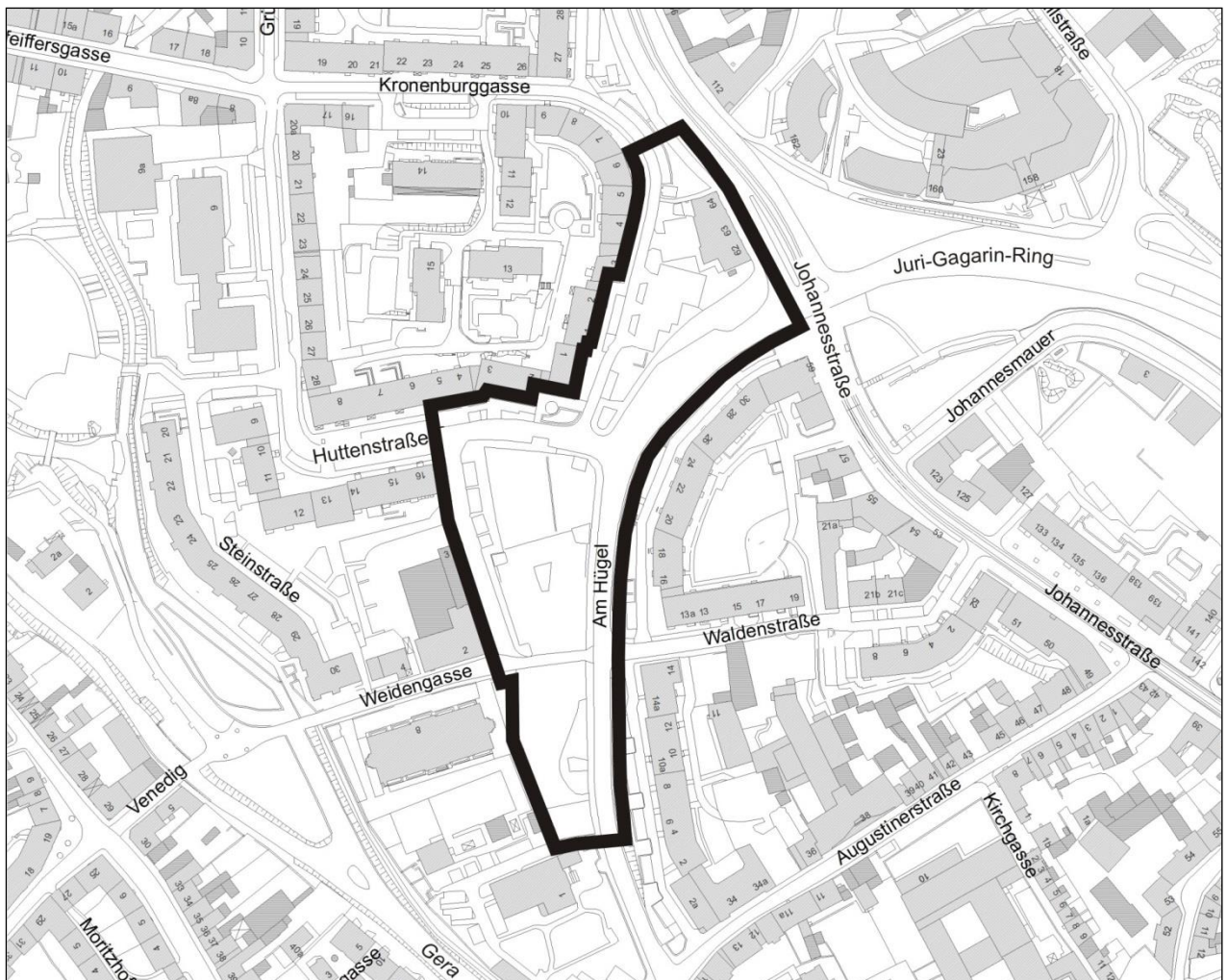
Bebauungsplan ALT 614

"Am Hügel"

BP ALT 614

2. Entwurf

Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
04.04.2017

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Begründung.....	4
1.1	Planerfordernis.....	4
1.2	Verfahrensablauf	5
1.2.1	Gewähltes Verfahren.....	5
1.2.2	Verfahrensablauf	6
1.3	Geltungsbereich.....	7
1.4	Übergeordnete Planungen.....	7
1.4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	7
1.4.2	Flächennutzungsplan	8
1.4.3	Sanierungsgebiet, Erhaltungssatzung	9
1.4.4	Kulturdenkmale und Bodendenkmale	9
1.4.5	Verkehrsentwicklungsplan.....	9
1.5	Bestandsdarstellung	9
1.5.1	Lage des Geltungsbereiches	9
1.5.2	Eigentumsverhältnisse/ aktuelle Nutzungen.....	10
1.5.3	Baulasten/ Grunddienstbarkeiten	10
1.5.4	Umweltsituation.....	10
1.5.5	Erschließung.....	11
1.5.6	Leitungsbestand, Ver- und Entsorgung	12
1.5.7	Ortsbild und Erholungsnutzung	12
1.6	Allgemeine Planungsziele	12
1.6.1	Planungsalternativen	13
2	Begründung der Festsetzungen	14
2.1	Art der baulichen Nutzung	14
2.1.1	Mischgebiete MI 1a, MI 1b und MI 2a, MI 2b	14
2.1.2	Allgemeines Wohngebiet (WA)	16
2.1.3	Öffentliche Grünfläche.....	16
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	17
2.2.1	Grund- und Geschossflächen.....	17
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	20
2.4	Abstandsflächentiefe.....	21
2.5	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit Ihren Einfahrten	21
2.6	Erschließung.....	22
2.6.1	Verkehrsflächen, der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	22
2.6.2	Stadttechnische Erschließung.....	23
2.7	Mit Geh-, Fahr-, Radfahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	24
2.8	Grünordnerische Festsetzungen	24
2.8.1	Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft	24
2.8.2	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24
2.9	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	25
2.10	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe	26
2.11	Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	27
2.12	Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Thüringer Bauordnung.....	29
2.12.1	Dächer	29
2.12.2	Fassadengestaltung	29
2.12.3	Stellplätze und Garagen.....	30
2.12.4	Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter.....	30
2.12.5	Einfriedungen	31
2.12.6	Geländeregulierungen.....	31
2.12.7	Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen.....	31
3	Hinweise.....	31
4	Folgekosten für die Gemeinde.....	32
5	Anhang.....	34

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Für den Bereich des Huttenplatzes, nördlich und westlich an die Straße Am Hügel angrenzend soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan ALT614 "Am Hügel" aufgestellt werden.

Der Bereich Huttenplatz/ Am Hügel zählt zu den wichtigsten Stadteingängen in die Altstadt und stellt zugleich einen der letzten flächenintensiven städtebaulichen Missstände der Erfurter Altstadt dar. Die zahlreichen, untereinander in verschiedensten wechselseitigen Abhängigkeiten stehenden Ursachen hierfür können nicht im Rahmen einzelner Bau- oder Ordnungsmaßnahmen behoben werden.

Um das Ziel einer umfassenden Stadtreparatur erreichen zu können, müssen die aus der begonnenen Flächensanierung der späten DDR-Zeit resultierenden, schwer wiegenden strukturellen Brüche des Gebiets einer praktikablen, schrittweise umsetzbaren Neuordnung zugeführt werden. Seit dem Abbruch der hier umfänglich begonnenen und erfolgten Innenstadtzerstörung in der Wendezeit zeigt sich bei näherer Betrachtung, dass dieser Übergangszustand mehr oder weniger unverändert erhalten ist und lediglich durch verschiedene Gebäudesanierungen verschliffen wurde.

Tatsächlich bestehen derzeit zwischen der heutigen verkehrlichen Funktion und den baulich vorhandenen Verkehrsanlagen, zwischen dem bestehenden Zuschnitt der Brachflächen und der darunterliegenden Parzellenstruktur, zwischen den heutigen Straßenverläufen und der darunterliegenden technischen Infrastruktur, zwischen den heutigen Stadträumen und dem historisch angelegten, dem Ort immanenten Raumgefüge weiterhin extreme Divergenzen, die eine schlüssige Neuordnung im heutigen Zustand bislang rechtlich, technisch und wirtschaftlich unmöglich gemacht haben und ohne eine grundlegende strukturelle Korrektur aller Voraussicht nach auch weiter unmöglich machen werden.

Hinzu treten die massiven seit der Wendezeit noch hinzugekommenen planerischen Vorbelastungen der Flächen durch die baurechtliche Sicherung von Stellplätzen auf den heutigen Brachflächen, durch genehmigte und bestandsgeschützte Anlieferbeziehungen und einen insgesamt hohen Stellplatzbedarf aus den umgebenden Wohnquartieren und Bildungsnutzungen, der die vorhandenen, scheinbar herrenlosen Flächen ungefragt in Besitz genommen hat.

Ziel der vorliegenden Planung ist es daher, ausdrücklich losgelöst von konkreten Einzelvorhaben eine künftige städtebauliche Grundstruktur vorzugeben, die den baulich und planerisch begonnenen, dann in letzter Minute stecken gebliebenen historischen Irrtum der nördlichen Innenstadtangente in leistbaren Teilschritten soweit wie möglich rückgängig macht und unter Würdigung vorhandener Nutzungen und historischer Raumstrukturen eine mittel- bis langfristige Heilung dieses Stadtbereichs ermöglicht.

Ein erster Schritt konnte bereits mit der Korrektur der Straßenräume im Zuge der Umgestaltung der nördlichen Johannesstraße erreicht werden; die hieraus resultierenden städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten sind im vorliegenden Entwurf bereits berücksichtigt.

Die notwendigen Korrekturen des Stadtgrundrisses ermöglichen einerseits eine zeitnahe Auffüllung einzelner freiwerdender Baufelder, mit denen bereits ein wesentlicher Beitrag zur Stadtreparatur geleistet werden kann. Andererseits ermöglichen sie einen Fortbestand der im Verlauf der geplanten Innenstadtangente bereits entstandenen Wohnbebauung bis zum Ende ihrer jeweiligen Nutzungszeit und geben die Strukturen für eine denkbare Nachfolgebebauung vor, mit der langfristig der Reparaturprozess abgeschlossen werden könnte.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Stadtreparatur und eine geordnete Wiedernutzbarmachung der bezeichneten Brachflächen geschaffen werden.

Neben der vertraglichen Einordnung eines Parkhauses sollen die Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern zugelassen werden.

1.2 Verfahrensablauf

1.2.1 Gewähltes Verfahren

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

1. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer Fläche und der Nachverdichtung. Mit der Planung soll die Revitalisierung einer teilweise brachgefallenen innerstädtischen Fläche durch städtebauliche Neuordnung und maßvolle bauliche Verdichtung ermöglicht werden. Neben den überdimensionierten Verkehrsflächen werden die größeren Brachflächen innerhalb des Geltungsbereiches derzeit zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt.
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. 1,6 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 Bebauungsplan werden ein Allgemeines Wohngebiet "WA" und die "Mischgebiete" MI 1 a, MI 1 b und MI 2 b sowie das Mischgebiet MI 2 a mit dem besonderen Nutzungszweck "Parkhaus" festgesetzt. 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 Anwendungshin- dernis 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 be- stehen in diesem innerstädtischen Bereich nicht.

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

1. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB wird abgese- hen. 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 Pla- nung äußern kann.
2. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der An- gabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, von der zu- sammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und der Überwachung erheblicher Umweltauswir- kungen nach § 4c BauGB wird abgesehen.
3. Auszugleichende Eingriffe in Natur und Landschaft treten per Gesetzesfiktion nach § 13 a Abs. 4 BauGB nicht ein.

1.2.2 Verfahrensablauf

- Im Amtsblatt Nr. 21 vom 31.12.2010 wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass der Stadtrat am 24.11.2010 den Beschluss zur Drucksachen- Nr. 1396/10, den Bebauungsplan ALT614 "Am Hügel" im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen, gefasst hat.
- Die Öffentlichkeit konnte sich nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom 10. Januar 2011 bis 21. Januar 2011 unterrichten und zur Planung äußern.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ALT614 "Am Hügel" in seiner Fassung vom 21.10.2013 und die Begründung wurden am 13.02.2014 mit Beschluss zur Drucksachen- Nr. 1511/12 durch den Stadtrat gebilligt. Im Amtsblatt Nr. 4 am 07.03.2014 wurde der Beschluss ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ALT614 und dessen Begründung wurden in der Zeit vom 17. März 2014 bis 17. April 2014 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
- Mit Schreiben vom 07.03.2014 erfolgte die Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung von anerkannten Naturschutzverbänden und Vereinen nach § 45 ThürNatG sowie die innergemeindliche Beteiligung von Ämtern der Stadtverwaltung Erfurt.
- Im Ergebnis der Zwischenabwägung der eingegangenen Stellungnahmen und der Erarbeitung des 2. Entwurfs ist eine Änderung gegenüber dem 1. Entwurf des Bebauungsplans hinsichtlich folgender Punkte erforderlich:
 - Es wird das Mischgebiet MI 2a mit dem besonderen Nutzungszweck "Parkhaus" festgesetzt. Die max. zulässige Gebäudehöhe im Mischgebiet MI 2a beträgt 14m und die maximal zulässige Stellplatzzahl 400 Stellplätze. Südlich daran angrenzend wird das Mischgebiet MI 2b festgesetzt.
 - Des Weiteren wird innerhalb des Mischgebiet MI 2a eine Fläche für die Herstellung ebenerdiger Stellplätze festgesetzt.
 - Die Festsetzungen zum Nutzungsmaß und gestalterische Festsetzungen wurden für das MI 1a überarbeitet.
 - Die nicht mehr als öffentliche Verkehrsflächen benötigten Flächen werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage festgesetzt.
 - Es wurde die Festsetzung 8.4 eingefügt, die beinhaltet, dass durch bauliche und technische Vorkehrungen wie Abschirmblenden bzw. die Ausbildung von Fassaden, sicherzustellen ist, dass kein Scheinwerferlicht aus Garagengeschossen und deren Zu- und Abfahrten außerhalb der jeweiligen baulichen Anlage dringen kann.
- Die Begründung des Bebauungsplans wurde entsprechend überarbeitet und ergänzt

1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes erstreckt sich nördlich und westlich der Straße Am Hügel bis etwa 70m südlich der Weidengasse. Der Geltungsbereich umfasst Grundstücke in der Gemarkung Erfurt in den Fluren 123, 124, 125 und 138 und wird begrenzt:

im Norden: Durch die nördliche Grenze des Flurstückes 119/5, Flur 123 und deren Verlängerung ca. 3m in östlicher Richtung in das Flurstück 77/5, Flur 124,

im Osten: vom o. g. nordöstlichen Punkt entlang des Straßenbordes im Flurstück 77/5, Flur 124 bis zur nördlichen Grenze des Flurstückes 83/5; Flur 125, weiter entlang der östlichen Grenze des Flurstückes 83/5, Flur 125 bis zum Schnittpunkt mit dem Straßenbord des Flurstückes 83/1, Flur 125, diesen Bord entlang in südliche Richtung in einem Abstand von 3m zur östlichen Grenze der Flurstücke 145 und 83/4 131/2 der Flur 123 und 83/4, Flur 125 und deren Verlängerung in einer gedachten Linie in südliche Richtung bis zum Straßenbord, diesen entlang in westlicher Richtung, der Bord wird die östliche Grundstücksgrenze Flurstück 97/1 der Flur 138, weiter an der östlichen Grundstücksgrenze Flurstück 97/1, 97/7 und 97/8 der Flur 138, bis in Höhe der südlichen Grenze des Flurstückes 16/1, Flur 138.

im Süden: die südliche Grenze des Flurstückes 16/1, Flur 138 sowie deren Verlängerung in östlicher Richtung bis zur östlichen Grenze des Straßenflurstückes 97/1, Flur 138,

im Westen: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 16/1 und 96, Flur 138, die östliche Grenze des Flurstückes 5, Flur 138 sowie etwa 5m entlang der nördlichen Grenze des Flurstückes 5, Flur 138, beginnend ab Höhe der westlichen Grenze des Flurstückes 93/2, Flur 138 sowie deren Verlängerung in nördlicher Richtung bis zur westlichen Grenze des Flurstückes 93/2, Flur 138, die westliche Grenze der Flurstücke 93/2, Flur 138, die westliche Grenze des Flurstückes 140/1, Flur 123 sowie deren Verlängerung in nördlicher Richtung bis zur westlichen Grenze des Flurstücks 139/2, Flur 123, die westliche Grenze des Flurstücks 139/2, Flur 123, deren Verlängerung in nördlicher Richtung bis zur nördlichen Grenze des Straßenflurstücks 132/1 der Flur 123 sowie deren östliche Verlängerung bis zur südlichen Ecke des Gebäudes Huttenstraße 1, die westliche Grenze der Kronenburgasse.

Aufgrund vorliegender Straßenplanungen zur nördlichen Johannesstraße, welche die Umgestaltung des Knotenpunktes Johannesstraße / Am Hügel umfasst, wurden im Rahmen der Erarbeitung des 1. Entwurfs die Grenzen des Geltungsbereichs gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geändert: Die vorhandenen Verkehrsflächen wurden soweit diese für die Planung nicht erforderlich waren, vom Geltungsbereich ausgenommen.

Da jedoch im Rahmen der Offenlage des 1. Entwurfs des Bebauungsplans ALT614 deutlich wurde, dass auch für die zukünftig nicht mehr als Verkehrsflächen benötigten, ehemaligen Straßen ein Planbedarf besteht, wurde der Geltungsbereich des 2. Entwurfs gegenüber dem 1. Entwurf nochmals korrigiert. Damit liegen sowohl die bestehenden als auch die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für diesen Bebauungsplan relevanten Planungsinstrumente der Raumordnung sind das Landesentwicklungspro-

gramm Thüringen 2025 (LEP 2025) und der Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT).

Gemäß vorliegendem Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT), bekannt gemacht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011, soll die Stadt Erfurt als Oberzentrum den Versorgungsbereich mit qualitativ hochwertigen Leistungen und Gütern im sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen und wissenschaftlichen Bereich versorgen sowie die Funktionen von Mittel-, Unter- und Kleinzentren in den jeweiligen Verflechtungsbereichen übernehmen. Im Rahmen flächensparender Siedlungskonzeptionen sind innerörtliche Entwicklungen zu begünstigen, Stadtgrundrisse bzw. -strukturen zu bewahren, zu erhalten und zu verbessern. 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 ALT 614 „Am Hügel“ verbundenen Planungsziele zur Revitalisierung eines teilweise brachgefallenen bzw. untergenutztem Areals im innerörtlichen Stadtgebiet 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 ALT614 überwiegend als Besonderes Wohngebiet (WB) sowie teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" dargestellt.

Der Bebauungsplan entspricht in seinem Geltungsbereich mit den folgenden Festsetzungen nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes:

- Festsetzung eines Mischgebietes für die Grundstücke der Dreiecksfläche begrenzt durch die Straßen Johannesstraße, Am Hügel und Kronenburgasse,
- Festsetzung eines Mischgebietes mit dem besonderen Nutzungszweck "Parkhaus" und eines Mischgebietes für die Grundstücke nördlich der Weidengasse und südlich der Huttenstraße sowie westlich der Straße Am Hügel,
- Festsetzung eines Wohngebietes für die Grundstücke südlich der Weidengasse und westlich der Straße Am Hügel.
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage

Der § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ermöglicht es der Gemeinde, durch einen den Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB entsprechenden Bebauungsplan der Innenentwicklung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abzuweichen, ohne den Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahren ändern oder ergänzen zu müssen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes muss hierbei gewahrt bleiben. Der Flächennutzungsplan muss deshalb gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Mit der Drucksache zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wird die Flächennutzungsplan-Berichtigung ALT614 "Am Hügel" gebilligt. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 6 Abs. 6 BauGB zusammen mit dem Bebauungsplan ALT614 "Am Hügel" in der durch die Anpassung an den Bebauungsplan geänderten Form ortsüblich neu bekanntgemacht.

Das neue städtebauliche Entwicklungsziel für das Plangebiet ist somit:

- von der Johannesstraße bis zur Weidengasse die Darstellung einer Gemischten Baufläche,
- südlich der Weidengasse die Darstellung einer Wohnbaufläche und

- östlich der Straße Am Hügel die Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dabei gewahrt.

1.4.3 Sanierungsgebiet, Erhaltungssatzung

Das gesamte Planungsgebiet ist Teil des Sanierungsgebietes "Altstadt" EFM 101 vom 24.06.1992 und insofern Gegenstand des besonderen Städtebaurechts gemäß §§ 136 bis 191 BauGB. Mit dem Bebauungsplan werden die Sanierungsziele gebietsbezogen konkretisiert.

Das Planungsgebiet 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).

1.4.4 Kulturdenkmale und Bodendenkmale

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind einschließlich ihrer evtl. erhaltenen Kelleranlagen, Stadtmauer und ehemaliges Johannestor Bestandteil der denkmalgeschützten baulichen Gesamtanlage Altstadt Erfurt. Die südlich des Geltungsbereichs gelegene ehemalige Kunstschule Am Hügel 1 und die baulichen Reste der ehemaligen Stadtbefestigung sind als Kulturdenkmale im Denkmalsbuch des Freistaats Thüringen verzeichnet.

Auf dem Flurstück 137/2, Flur 123, Erfurt- Mitte (und angrenzende) Grundstücke werden Reste der als Kultur- und Bodendenkmal geschützten mittelalterlichen Stadtbefestigung vermutet. Die genaue Lage, Erhaltungszustand und Ausdehnung sind nicht bekannt und können erst im Zuge archäologischer Voruntersuchen ermittelt werden.

1.4.5 Verkehrsentwicklungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans enthält der VEP folgende Aussagen: Die Straße Am Hügel stellt mit der Huttenstraße und Grünstraße die Erschließung der Verkehrszelle Huttenplatz sicher. Um durch eine leicht verständliche und einheitliche Parkregelung unnötigen Parksuchverkehr zu vermeiden und die Bewohner dennoch zu bevorzugen, liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der Parkbewirtschaftungszone (gebührenpflichtigem Parken, Bewohner mit Bewohnerparkausweis frei). Ein öffentliches Parkhaus "Am Hügel" würde eine sinnvolle und konsequente Erweiterung an Kurzzeitstellplätzen im unmittelbaren Umfeld der Innenstadt und mit hervorragender Erreichbarkeit darstellen. Die nachfolgende Parkraumkonzeption für die Innenstadt zeigt allerdings auch deutlich, dass die Begegnungszone auch ohne die Realisierung von neuen Parkhäusern umsetzbar ist.

1.5 Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Teil der erweiterten Altstadt, durch die Straße Am Hügel wird der nördliche Altstadteingang markiert.

1.5.2 Eigentumsverhältnisse/ aktuelle Nutzungen

Die Stadt ist Eigentümerin eines großen Anteils von Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs, weitere Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Aufgrund dieser Eigentumsverhältnisse ist die Umsetzung der städtebaulichen Planung nur mittels Bodenordnung möglich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ALT614 wird deshalb eine Baulandumlegung nach § 45 ff. BauGB angeordnet.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden durch eine ungeordnete Entwicklung geprägt. Die fragmentarischen Verkehrs- und Raumstrukturen einer in den 80er Jahren des 20. Jahrhunderts angestrebten Verkehrsmagistrale stellen in Ihrer Unwirtlichkeit einen städtebaulichen Missstand dar, der negative Auswirkungen auf die Funktion des Quartiers hat. Neben den überdimensionierten Verkehrsflächen sind auf den größeren Brachflächen Stellplätze vorzufinden.

Die Dreiecksfläche, begrenzt durch Johannesstraße, Am Hügel und Kronenburggasse ist mit den viergeschossigen, insgesamt etwa 30m langen Wohn- und Geschäftshäusern Johannesstraße 62, 63 und 64 bebaut. Die restliche Fläche ist überwiegend versiegelt und wird zum großen Teil als Stellplatzfläche genutzt.

Die Flächen südlich und nördlich der Weidengasse werden ebenfalls für das Abstellen von Fahrzeugen genutzt. Auf der Fläche südlich der Weidengasse sind 14 PKW- Stellplätze und auf der Fläche nördlich der Weidengasse 65 PKW- Stellplätze durch Baulast öffentlich- rechtlich gesichert. Diese öffentlich rechtlich gesicherten Stellplätze wurden als ebenerdige Stellplätze hergestellt. Die Flächen südlich angrenzend an die Huttenstraße werden ebenfalls für das Parken durch Anwohner bzw. tagsüber durch die Schüler der Berufsschule genutzt.

1.5.3 Baulasten/ Grunddienstbarkeiten

1.5.3.1 Baulasten

Für einige Grundstücke in der Gemarkung Erfurt, Flur 123 und 138 im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden verschiedene Baulasten, wie Zusammenlegungsbaulast, Stellplatzbaulast, Abstandsbaulast und Zuwegungs- und Zufahrtsbaulast in das Baulastenverzeichnis eingetragen. Diese sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

1.5.3.2 Grunddienstbarkeiten

Für die nachfolgenden Grundstücke in der Gemarkung Erfurt wurden verschiedene Grunddienstbarkeiten vereinbart und in Abt. II in das Grundbuch eingetragen. Diese sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen:

- Flurstück 104/13, Flur 138: beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Erdgasleitungsrecht),
- Flurstück 93/2, Flur 138: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die Grundstücke Flur 123, Flurstück 139/4 (ist historisch und heute im aktuellen Flurstück 139/6 u. a. integriert) und 140/1.
- Für das Flurstück 140/3, Flur 123 ist eine Grunddienstbarkeit für den Kanalbestand eingetragen.

1.5.4 Umweltsituation

1.5.4.1 Lärm

Die an das Plangebiet angrenzende überwiegende Wohnbebauung an den Straßen Huttenstraße, Am Hügel und Johannesstraße sind durch den Verkehrslärm der angrenzenden Straßen sowie die Stadtbahn in der Johannesstraße vorbelastet. Des Weiteren sind der Einkaufsmarkt sowie 79 ebenerdige Stellplätze, die

durch Stellplatzbaulasten, die für Verwaltungsnutzungen außerhalb des Geltungsbereichs gesichert sind, relevant.

1.5.4.2 Altlasten/Boden

Die innerhalb des Geltungsbereiches Bebauungsplans ALT 614 gelegenen bzw. unmittelbar angrenzenden Flächen wurden bislang nicht im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfasst, d.h. es sind keine Nutzungen bekannt geworden, die einen Altlastenverdacht bzw. schädliche Bodenveränderungen hinsichtlich Schadstoffbelastungen begründet hätten.

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

Bedingt durch die vorangegangene Bautätigkeit ist die natürliche Lagerung der Gesteine in Oberflächen-nähe vermutlich in erheblichem Maße beeinflusst. Die inhomogenen Lockergesteine als auch die zu erwartenden anthropogenen Veränderungen bedingen eine gründliche Untersuchung und Bewertung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse.

Ausgehend von der Lage in unmittelbarer Gewässernähe ist mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen, die sich etwa im Niveau der offenen Vorflut einstellen.

1.5.4.3 Naturräumliche Gegebenheiten

Naturräumlich ist das Planungsgebiet der Großlandschaft „Thüringer Becken und Randplatten“ und der Landschaft "Thüringer Becken" zugeordnet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt inmitten der Kernstadt des Stadtgebietes von Erfurt.

Bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes handelt es sich bis auf die viergeschossigen Wohn- und Geschäftshäuser in der Johannesstraße 62, 63 und 64 um unbebaute Flächen. Diese sind überwiegend versiegelt, die unversiegelten Flächen sind zum Teil mit Bäumen bestanden. Es wurden im Rahmen der Baumkartierung 36 Bestandsbäume in unterschiedlichsten Qualitäten erfasst. Die wilde Gera, die auf dem historischen Stadtgrundriss noch um 1870 innerhalb des Geltungsbereichs vorhanden war, wurde mit der Anlage des Flutgrabens um 1898 zugeschüttet.

1.5.4.4 Klima

Das Stadtgebiet ist insgesamt durch Überwärmung, eine hohe Feinstaubbelastung und schlechte Durchlüftungssituation gekennzeichnet. Das Plangebiet ist als sogenannte Sanierungszone - Fläche mit mäßiger bis hoher Überwärmung mit negativer Bedeutung insbesondere für das Bioklima eingestuft.

In unmittelbarer Nähe verläuft entlang des Gewässers eine Klimaschutzzone 1. Ordnung (Fläche mit größter Bedeutung für die Sammlung und den Transport von Kalt- und Frischluft sowie die Be- und Entlüftung der Stadt Erfurt).

1.5.5 Erschließung

1.5.5.1 ÖPNV-Erschließung

Die ÖPNV- Erschließung erfolgt über die Straßenbahnlinien 1 und 5. Die Straßenbahnhaltestelle befindet sich in der Johannesstraße auf Höhe Augustinerstraße, etwa 250m vom Plangebiet entfernt und somit in-

nerhalb des 400 m Radius, so dass die planerischen Vorgaben für eine gute ÖPNV- Anbindung erfüllt werden.

1.5.5.2 Individualverkehr

Das Plangebiet wird für den motorisierten Individualverkehr, den Radverkehr und für Fußgänger über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen Johannesstraße, Kronenburggasse, Huttenstraße, Weidengasse und die Straße Am Hügel erschlossen.

1.5.6 Leitungsbestand, Ver- und Entsorgung

1.5.6.1 Abwasser, Trinkwasser

Die Flächen sind sowohl mit Trinkwasser als auch abwassertechnisch erschlossen. Über die Fläche südlich des Huttenplatzes und nördlich der Weidengasse verläuft ein Abwassersammler (Eiprofil 800/ 1200), Baujahr 1911 und eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 150 GG.

1.5.6.2 Gas, Fernwärme, Strom

Im Plangebiet sind Gas-, Fernwärme und Stromleitungen vorhanden. Die Leitungen verlaufen sowohl im öffentlichen Straßenraum als auch innerhalb der festgesetzten Baufelder. Das Plangebiet befindet sich im Fernwärmesatzungsgebiet 1 – Altstadt, in dem für neue und zu sanierende Gebäude ein Anschluss an die Fernwärme herzustellen ist.

1.5.7 Ortsbild und Erholungsnutzung

Das Plangebiet liegt mitten im innerstädtisch geprägten dicht besiedelten Stadtraum. Das Gebiet selbst hat eine geringe Bedeutung für die Erholungsnutzung, jedoch grenzt westlich der Grünzug entlang der Gera an.

1.6 Allgemeine Planungsziele

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Revitalisierung einer teilweise brachgefallenen/ bzw. untergenutzten innerörtlichen Fläche durch bodenordnerische, städtebauliche und funktionelle Neuordnung sowie eine bauliche Verdichtung angestrebt. Für den Bereich des Huttenplatzes als ein Eingang in die Altstadt wird eine Stadtreparatur als strukturell wichtiges Ziel formuliert. Die Nutzung städtebaulicher Neuordnungsmaßnahmen dient der Beseitigung städtebaulicher Missstände und Schaffung funktional nachhaltiger Baustrukturen. Das Raumkonzept geht von einer Ergänzung der Bestandstrukturen um wenige aber für die Veränderung der Raumwirkung wirksame Baukörper aus.

Um den enormen, über die Jahre auf den Brachflächen aufgelaufenen Stellplatzbedarf im Gebiet (u. a. aufgrund verschiedener kirchlicher und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie der vorhandenen verdichteten Wohnbebauung) bewältigen zu können und auf einem Teil der neugeordneten Flächen überhaupt eine innenstadttypische Wiederbebauung zu ermöglichen, ist der Bau einer Quartiersgarage unumgänglich. Dies ist ausdrücklich nicht das primäre Ziel des Planes, sondern eine zwangsläufige Voraussetzung, um die bezweckte Neuordnung noch ermöglichen zu können.

Das Vorhaben eines Parkhauses weicht hinsichtlich Nutzungsart und Baumasse von den bisherigen Sanierungszielen ab. Des Weiteren weicht das städtebauliche Konzept in Teilen, insbesondere hinsichtlich der

festgesetzten Dachform, Baukörperstellung und Gestaltung von Sanierungszielen des Sanierungsgebietes "Erfurt, Altstadt" ab. Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ALT614 "Am Hügel" konkretisieren gebietsbezogen die Sanierungsziele des Sanierungsgebietes "Erfurt, Altstadt".

Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ALT614 "Am Hügel" werden im Geltungsbereich Grundlage für die sanierungsrechtlichen Genehmigungen nach §§ 144, 145 BauGB. Durch das gewählte Verfahren erfolgt eine einzelfallbezogene Änderung der Rechtslage durch den legitimierten Satzungsgeber, den Stadtrat, bezogen auf ein konkretes städtebauliches Konzept ohne Präcedenzwirkung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen. Folgende Planungsziele werden dabei angestrebt:

- Stadtreparatur und Neudefinition des strukturell wichtigen Stadteinganges in die Altstadt unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes,
- Neuordnung von Verkehrsflächen im Bereich der Straße Am Hügel,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und der Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern durch Konzentration der Stellplätze in einem Parkhaus,
- Sicherung einer standortangemessenen Einbindung und Gestaltung des Parkhauses.

1.6.1 Planungsalternativen

Da der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung dient, ist die Standortentscheidung aus Sicht einer nachhaltigen und umweltgerechten städtebaulichen Entwicklung grundsätzlich begrüßenswert und entspricht der Philosophie der Bodenschutzklausel. Eine Standortalternativenprüfung für den Standort des Parkhauses ist im Rahmen des vom Stadtrat beschlossenen Verkehrsentwicklungsplanes Erfurt, Teil Innenstadt, erfolgt. Im Zielkonzept Parken wird der Standort „Am Hügel“/ Weidengasse (heutiger Parkplatz) als mögliche neue Parkierungsanlage explizit benannt und als Maßnahme P 2 zur Umsetzung empfohlen.

1.6.1.1 Planungsalternative 1, 0- Variante

Ein Bebauungsplan wird nicht aufgestellt, die unbebauten Flächen werden weiterhin für das Abstellen von PKW genutzt.

Diese Variante wird aus nachfolgenden Gründen nicht weiter verfolgt:

- Wegen der Größe der zu betrachtenden Flächen handelt es sich um ein "eigenes fiktives Plangebiet". Für eine Fläche, die wegen ihrer Größe einer von der Umgebung gerade unabhängigen, gesonderten städtebaulichen Entwicklung und Beplanung fähig ist, ist das Vorliegen einer Baulücke zu verneinen. Die im Geltungsbereich gelegenen Flächen liegen zwar innerhalb des Bebauungszusammenhangs nach § 34 BauGB, eine bauliche Entwicklung ist jedoch aufgrund der Größe der Fläche und der fehlenden Prägung durch die Eigenart der näheren Umgebung, wie fehlende Baufluchten und faktische Baugrenzen, im Rahmen der Zulässigkeit des § 34 BauGB nicht möglich. Städtebauliche Neuordnungsmaßnahmen, die Schaffung funktional nachhaltiger Baustrukturen, die Beseitigung städtebaulicher Missstände, eine Stadtreparatur sowie eine geordnete Wiedernutzbarmachung von Brachflächen sind deshalb ohne die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung durch Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht möglich.

1.6.1.2 Planungsalternative 2

Bebauung der Brachfläche zwischen Huttenstraße und Weidengasse mit Wohn- Geschäftshäusern und die Einordnung der Parkplätze in einem unterirdischen Parkhaus

Diese Variante wird aus nachfolgenden Gründen nicht weiter verfolgt:

- Auf den Flächen südlich und nördlich der Weidengasse sind insgesamt 79 Stellplätze öffentlich- rechtlich gesichert. Hinzu kommt der erhebliche Stellplatzbedarf im nordöstlichen Altstadtbereich. Im Zuge einer Wiederbebauung der Flächen wäre zudem der Stellplatzbedarf der hinzutretenden Nutzungen zu decken. Eine Abdeckung dieses erheblichen Bedarfes in Tiefgaragen scheidet bei realistischer Betrachtung aus wirtschaftlichen Erwägungen aus.

1.6.1.3 Planungsalternative 3

Einordnung der Parkplätze in einer flächensparenden, offenen Parkpalette auf der Fläche zwischen Huttenstraße und Weidengasse

Diese Variante wird aus nachfolgenden Gründen nicht weiter verfolgt:

- Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in einer offenen Parkpalette scheidet wegen der direkten Nähe zu schutzwürdigen Wohnnutzungen aus, da die Immissionsrichtwerte für die umgebende Wohnnutzung damit nicht einzuhalten sind und ein städtebaulicher Missstand verfestigt wird.

1.6.1.4 Planungsalternative 4

Einordnung des Parkhauses auf der Dreiecksfläche begrenzt durch die Straßen Johannesstraße, Am Hügel und Kronenburggasse oder auf der Fläche südlich der Weidengasse

Diese Variante wird aus nachfolgenden Gründen nicht weiter verfolgt:

- Für eine wirtschaftliche Betreibung des Parkhauses sind eine Tiefe von ca. 30 m und eine Länge des Gebäudes von mindestens 50 m erforderlich. Die oben bezeichneten Flächen im Plangebiet sind zu klein, um ein Parkhaus der erforderlichen Größe mit mindestens 250 Stellplätzen wirtschaftlich einzuordnen und scheiden daher für die Einordnung des Parkhauses aus.

2 Begründung der Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Mischgebiete MI 1a, MI 1b und MI 2a, MI 2b

Festsetzung Nr. 1.1 bis 1.4 und zeichnerische Festsetzung

Die vorhandene Baustruktur entlang der Hauptschließungsachse der Johannesstraße, mit leerstehenden Ladengeschäften, noch vorhandenen gewerblichen Nutzungen und gewerblich genutzten Gebäudeteilen sowie einem großen Anteil Wohnen verdeutlichen den Gebietscharakter eines Mischgebietes.

In Anbetracht der vorhandenen Nutzungs- und Baustrukturen sowie der Vorbelastung des Gebietes durch Verkehrslärm insbesondere durch den Juri- Gagarin- Ring wird für die Dreiecksfläche begrenzt durch die Straßen Johannesstraße, Am Hügel und Kronenburggasse das Mischgebiet MI 1 (Teilbereich MI 1a und MI 1b) festgesetzt.

Westlich der Straße Am Hügel, südlich der Huttenstraße und nördlich der Weidengasse werden die Misch-

gebiete MI 2 (Teilbereich MI 2a und MI 2b) festgesetzt.

Im Mischgebiet stehen das Wohnen und die gewerbliche Nutzung, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stört, gleichberechtigt nebeneinander. Der typischen Nutzungsvielfalt dieses Altstadtbereiches wird damit entsprochen.

Ziel ist es im Mischgebiet vermeidbare Störungen, auf Grund der vorhandenen Wohnnutzung im Umfeld und der möglichen Wohnnutzung im Plangebiet, auszuschließen. Die Mindestanforderung an den Grad der Wohnruhe in einem gemischten Gebiet hinsichtlich des Lärms ist die Gewährleistung einer nicht wesentlich gestörten Kommunikation zwischen Wohnnutzung und gewerblichen Nutzung (Kommentar BauNVO Fickert/ Fieseler - § 6, Rnr. 2/ 2.2).

Die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) und die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO stören durch zusätzliche Lärmemissionen bzw. widersprechen der geplanten Nutzungs- und Raumstruktur und werden deshalb ausgeschlossen. Die altstadttypische Nutzungsvielfalt soll erhalten und weiterentwickelt werden und muss daher vor Verdrängungsprozessen durch höherrentierlichen Nutzungen, die städtebaulichen Missstände verursachen können, gezielt geschützt werden. Spielhallen können aufgrund der hohen Renditen dieser Nutzungen Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften verdrängen.

Aufgrund der Nähe der Mischgebiete zu den angrenzenden Wohngebieten werden die im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe) nur ausnahmsweise zugelassen. Durch eine Einzelfallprüfung soll die Verträglichkeit der sonstigen Gewerbebetriebe mit den Wohnnutzungen im nachgeordneten Genehmigungsverfahren geprüft werden. Trotz der erforderlichen Einzelfallprüfungen der Verträglichkeit der sonstigen Gewerbebetriebe mit den Wohnnutzungen bleibt sowohl eine qualitative als auch eine quantitative Durchmischung in den Mischgebieten grundsätzlich möglich. Die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes bleibt gewahrt.

Da sich die vorgesehene Nutzung eines Parkhauses keinem der in den §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Baugebietstypen zuordnen und auch nicht sachgerecht mit einer auf sie gestützten Festsetzung erreichen (§ 1 Absätze 4 bis 10 BauNVO) lässt, wird für die Fläche des Mischgebietes, nördlich der Weidengasse und südlich der Huttenstraße, Teilbereich MI 2a, der besondere Nutzungszweck "Parkhaus" festgesetzt. Im nordöstlichen Altstadtbereich besteht u. a. aufgrund verschiedener kirchlicher und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie der vorhandenen verdichteten Wohnbebauung im Umfeld ein erheblicher Stellplatzbedarf. Soweit eine Beseitigung des heutigen Missstandes erreicht werden soll, bedarf es der Konzentration der flächenintensiven ebenerdigen Stellplätze in einem standortangemessenen Parkhaus.

Für eine wirtschaftliche Betreibung des Parkhauses sind eine Tiefe von mindestens 30m und eine Länge des Gebäudes von mindestens 50 m erforderlich.

Im Rahmen einer ersten groben Machbarkeitsuntersuchung (s. Anhang, Prinzipgrundriss/ Schnitt Parkhaus Am Hügel) wurde innerhalb einer Fläche, begrenzt

- im Süden durch die Weidengasse,
- im Osten durch die Straße Am Hügel,
- im Norden durch die Huttenstraße und
- im Westen durch die östliche Grenze der Zufahrt zum Einkaufsmarkt sowie deren Verlängerung in südlicher Richtung bis zur Weidengasse die Einordnung eines Parkhauses mit mindestens 250 und maximal 400 Stellplätzen als möglich erachtet.

Die durch Baulast öffentlich rechtlich gesicherten 79 Stellplätze für kirchliche Verwaltungseinrichtungen sind bei einer Inanspruchnahme der Flächen für andere Nutzungen gebunden für diese kirchlichen Einrichtungen.

tungen in dem Parkhaus herzustellen. Das heißt die Stellplatzbaulast geht dann in das Parkhaus über, die erforderlichen Stellplätze sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Dazu sind vertragliche Vereinbarungen zwischen den zukünftigen Bauherren und Betreibern des Parkhauses sowie den Begünstigten der Baulasten abzuschließen.

Nach ersten Schätzungen dürfte ein Anteil von 150 öffentlich nutzbaren, Kurzzeitstellplätzen für eine wirtschaftliche Betreuung des Parkhauses erforderlich sein. Der aktuelle Verkehrsentwicklungsplan Erfurt, Teil Innenstadt sieht als Kernziel eine "Begegnungszone Innenstadt" vor, die den öffentlichen Parkverkehr nur außerhalb der "Begegnungszone" zulässt. Somit dient die Zulassung des Parkhauses am Rande der Innenstadt auch der Schaffung von ausreichend Parkmöglichkeiten am Rande der Begegnungszone.

Ggf. sind noch Anwohnerparkplätze herzustellen, so dass in dem Parkhaus mindestens 250 Stellplätze unterzubringen sind. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wird eine maximal zulässige Anzahl von 400 Stellplätzen als möglich erachtet.

2.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Festsetzung Nr. 1.5 bis 1.6 und zeichnerische Festsetzung

Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend, wird zur Fortentwicklung der bestehenden Wohnnutzung für die südlich der Weidengasse und westlich der Straße am Hügel gelegene Fläche die Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die damit vorrangig angestrebte Wohnnutzung schließt Störungen des Bestandes aus und entspricht der raumstrukturellen Eignung dieses Bereiches.

Die angestrebte Sicherung und Fortentwicklung des Wohnbestandes entspricht einem vorhandenen Bedarf nach Wohnformen in Altstadtnähe in kleinteiligen Strukturen mit Freiraumbezug. In Anbetracht der demografischen Entwicklung und der Rückbauprozesse in den Großwohnsiedlungen ist es erforderlich, die wachsenden Wanderungen auf dem Wohnungsmarkt durch entsprechende Angebote in die stadtstrukturell wichtigen Bereiche zu lenken und Alternativen zum Eigenheimbau in Stadtrandlagen zu schaffen.

Mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes wird sowohl der Lage des Plangebietes im stadträumlichen Zusammenhang zur Altstadt als auch den bestehenden und geplanten Nutzungen entsprochen.

Der Ausschluss bestimmter allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungen hat zum Ziel, die Schutzwürdigkeit der Wohnnutzung zu sichern und Störungen der Wohnruhe einzuschränken.

In diesem Bereich werden nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese zu zusätzlichen Lärmemissionen, insbesondere hervorgerufen durch den Ziel- und Quellverkehr führen würden, bzw. widersprechen diese den vorhandenen bzw. geplanten Nutzungs- und Baustrukturen.

Die in einem WA allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe werden nur ausnahmsweise zugelassen. Durch eine Einzelfallprüfung soll deren Verträglichkeit mit den Wohnnutzungen im nachgeordneten Genehmigungsverfahren geprüft werden.

2.1.3 Öffentliche Grünfläche

zeichnerische Festsetzung

Ziel der Planung ist es, die vorhandene Verkehrsfläche der Straße Am Hügel auf das für die Erschließung erforderliche Maß zurückzubauen und auf den nicht mehr für den Verkehr benötigten Flächen eine öffentlich

nutzbare innerstädtische Grünanlage zu entwickeln. Zur Umsetzung dieses Planungszieles wird daher eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage festgesetzt. Im Rahmen einer städtebaulichen Studie wurde ein Vorschlag für die Gestaltung der öffentlichen Grün- und Freiflächen erarbeitet, (siehe Anhang, "Gestaltungskonzept für die öffentliche Grün- und Verkehrsflächen"). Mit Herstellung der öffentlichen Grünfläche soll eine Aufwertung der Freiraumqualität in dem insgesamt dicht bebauten Stadtgebiet erreicht werden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung Nr. 2.1 bis 2.4 und zeichnerische Festsetzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt durch:

- Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl
- Festsetzung der Zahl Vollgeschosse als Höchstmaß oder zwingend,
- Festsetzung von Traufhöhen als Mindest- und Höchstmaß und von Gebäudehöhen als Mindest- und als Höchstmaß.
- Festsetzung der Mindesthöhe für das Erdgeschoss für das Mischgebiet MI 1a

Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet, da aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl und der Höhe der baulichen Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse die planerisch angestrebte Baustruktur hinreichend bestimmt definiert ist.

2.2.1 Grund- und Geschossflächen

Der zeichnerisch festgesetzte ca. 15.370 m² große Geltungsbereich beinhaltet 3 Baufelder mit einer Gesamtgröße von ca. 7.700 m², eine ca. 6.740 m² große Straßenverkehrsfläche und eine ca. 930 m² große öffentliche Grünfläche.

Innerhalb des insgesamt ca. 2.390 m² großen MI 1 (Teilbereich MI 1 a und MI 1b) sind aufgrund der festgesetzten maximalen Grundflächenzahlen (GRZ) von 1,0 und 0,5 folgende Grund- und Geschossflächen zulässig:

- Im MI 1a, (GRZ 1,0) eine Grundflächen von maximal ca. 1.510 m² für die bis zu fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäude (Geschossbau), daraus resultiert eine mögliche Geschossfläche von 7.550 m².
- Im MI 1b, (GRZ 0,5) eine Grundflächen von maximal ca. 440 m² für die bis zu dreigeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäude (Geschossbau). Damit könnte eine Geschossfläche von maximal 1.320 m² entstehen.
- Insgesamt resultiert daraus eine Geschossfläche für das MI 1 (Teilbereich MI 1 a und MI 1b) von maximal 8.870 m² und eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,7.

Innerhalb des insgesamt ca. 3.530 m² großen MI 2 (Teilbereich MI 2 a und MI 2b) sind aufgrund der festgesetzten maximalen Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,8 und 0,5 folgende Grund- und Geschossflächen zulässig:

- Im MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus", (GRZ 0,8), die festgesetzte Größe des Baufelds beträgt 1.850 m². Daraus resultiert eine Geschossfläche von maximal ca. 7.400 m² für das Parkhaus.
- Im MI 2b, (GRZ 0,5) beträgt die festgesetzte Größe des Baufelds 520 m². Bei einer viergeschossigen Bebauung kann eine Geschossfläche von 2.080 m² entstehen.
- Insgesamt resultiert daraus eine Geschossfläche für das MI 2 (Teilbereich MI 2a und MI 2b) von maximal 9.480 m² und eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,6.

Innerhalb des ca. 1.780 m² großen WA sind aufgrund der festgesetzten maximalen Grundflächenzahl (GRZ)

von 0,6 folgende Grund- und Geschossflächen zulässig:

- Maximal ca. 1.070 m² Grundfläche für die dreigeschossigen Wohngebäude (Geschossbau) sowie für Nebenanlagen.
- Die festgesetzte Größe des Baufelds innerhalb der Baulinien und Baugrenzen beträgt 1.000 m². Daraus resultiert eine Geschossfläche von maximal 3.000 m² und eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,7.

Die Werte ergeben sich unter Zugrundelegung der Annahme, dass alle Bauflächen ein Baugrundstück darstellen. Durch die sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich die folgenden zulässigen Überschreitungen der Obergrenze der GFZ sowie der GRZ unter Zugrundelegung der nachfolgenden Baugebiete:

Kennziffern und Zahlen

	Grundflächenzahl (GRZ) Obergrenze		Geschossflächenzahl (GFZ) Obergrenze	
	lt. BauNVO	lt. Planung	lt. BauNVO	lt. Planung
Mischgebiete MI 1a + MI 1b	0,6		1,2	3,7
<i>Teilbereich MI 1a</i> <i>Teilbereich MI 1b</i>		<i>1,0</i> <i>0,5</i>		
Mischgebiet MI 2 MI 2a + MI 2b	0,6		1,2	2,6
<i>Teilbereich MI 2a</i> <i>Teilbereich MI 2b</i>		<i>0,8</i> <i>0,5</i>		
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,4	0,6	1,2	1,7

Durch die BauGB-Novelle 2013 wurde die Überschreitung der Obergrenzen der zulässigen baulichen Nutzung erleichtert: Durch Festsetzungen eines Bebauungsplans kann eine Überschreitung der Obergrenzen zugelassen werden, wenn dafür städtebauliche Gründe sprechen. Besondere städtebauliche Gründe oder eine außergewöhnliche städtebauliche Situation sind nicht erforderlich. Damit muss eine Überschreitung städtebaulich gerechtfertigt sein und der Verfolgung städtebaulicher Ziele dienen (vgl. § 9 Abs. 1 BauGB).

Städtebauliche Gründe für die Überschreitung ergeben sich aus den örtlichen Gegebenheiten und den mit der Planung verfolgten städtebaulichen Zielen.

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden insbesondere für die Entwicklung einer dem Umfeld angemessenen Bebauung und Stadtreparatur wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt ein hohes Maß der baulichen Nutzung angestrebt. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche ergeben sich für die ungünstigsten Grundstückszuschnitte zulässige Überschreitungen der Obergrenze der GFZ bis 3,1 (für das Parkhaus) und die Mischgebiete MI 1a und MI 1b. Die Überschreitung der GRZ bis zu 1,0 durch Tiefgaragen ist in dem SO Parkhaus und in den Mischgebieten MI 1b und MI 2 zulässig. Damit werden die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten.

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung dürfen nach § 17 Abs. 1 BauNVO die dort aufgeführten Obergrenzen nur nach Maßgabe der Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden. Die Obergrenzen des Absatzes können überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausge-

glichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden sowie sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Da der Bereich zum 01.07.1990 nicht überwiegend bebaut war, sind die Anwendungsvoraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauNVO im Geltungsbereich aus folgenden Gründen gegeben:

1. Städtebauliche Gründe erfordern die Überschreitung:

- Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO werden überschritten, um eine am Bestand orientierte adäquate Raumkante zur Johannesstraße und zur Straße Am Hügel zu schaffen und gleichzeitig neue Wohnformen sowie ein Parkhaus im Quartier zu integrieren, welches die Unterbringung des ruhenden Verkehrs angrenzender Nutzungen zum Gegenstand hat und gewährleistet, dass wohnungsnahe Freiräume angemessen gestaltet werden können.
- Die Festsetzungen sind notwendig, um planungsrechtlich die städtebaulich prägende Baustrukturen zu sichern und die Sanierungsziele zu konkretisieren.
- Mit der zulässigen Bebauung soll an die Baustruktur des unmittelbaren Umfeldes angeknüpft werden. Daher werden für das MI 1a, das MI 2 und das WA eine, im innerstädtischen Bereich typische Blockrandbebauung zugelassen und eine für die Innenstadt charakteristische höhere bauliche Dichte erreicht.
- Mit Zulassung einer höheren baulichen Dichte in der Innenstadt wird es möglich das Potentials einer überdurchschnittlich guten ÖPNV-Erschließung durch Nutzungskonzentration auszuschöpfen.

2. Die Beeinträchtigungen der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden.

- Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsräume bleibt gewahrt,
- Den Wohngrundstücken sind ausreichende wohnungsnahe Freiräume zugeordnet.
- Das Baugebiet liegt in direkter Nähe zum innerstädtischen Grünzug, der an die Gera angrenzt.
- Der Bebauungsplan setzt neben einer öffentlichen Grünfläche vielfältige Begrünungsmaßnahmen (Pflanzmaßnahmen, Dachbegrünung) fest, die eine klimaökologische Ausgleichsfunktion haben und der Sicherung der natürlichen Bodenfunktion sowie der Aufenthaltsqualität in den wohnungsnahen Freibereichen dienen.

3. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung können durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden werden.

- Hohe bauliche Verdichtung im Innenbereich ist allgemein ein wirksamer Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden, da somit eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden und kompensiert wird.
- Durch Festsetzung Nr. 5.3 und 5.4 und wird gewährleistet, dass nicht überbaute Teile der Tiefgaragen sowie Flachdächer (sobald die Fläche 30 m²) überschreitet, zu begrünen sind.

4. Die Bedürfnisse des Verkehrs können aufgrund folgender Umstände/ Maßnahmen befriedigt werden:

- Die gute ÖPNV-Erschließung des in der Innenstadt gelegenen Gebietes und dessen fußgänger- und radfahrerfreundliche Anbindung an die Altstadt ermöglicht eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs.

5. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Festsetzung Nr. 2.1 Grundfläche baulicher Anlagen und zeichnerische Festsetzung

Die Größe der zulässigen Grundfläche (GR) baulicher Anlagen ergibt sich aus der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, die durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt ist sowie aus der festgesetzten GRZ.

Die Festsetzungen sind erforderlich, um die Bebauung in diesem innerstädtischen Umgebungsrahmen planungsrechtlich zu sichern und umzusetzen.

Die Überschreitungen der GRZ durch Tiefgaragen im Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" und in den Mischgebieten MI 1b und MI 2 bis zu einer GRZ von 1,0 ist in Anbetracht der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit i.V.m. der Bau- und Nutzungsdichte zur störungsfreien Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Blockinnenbereich erforderlich. Die Unterbauung des Grundstücks wird durch die geforderte Erdüberdeckung und Begrünung kompensiert.

Festsetzung Nr. 2.2 - 2.4, Höhe baulicher Anlagen

Zur Umsetzung des städtebaulich-architektonischen Konzeptes wurden Festlegungen der zulässigen Höhen der baulichen Anlagen getroffen. Diese beziehen sich auf die angrenzende Straßenverkehrsfläche, die der Gebäudemitte am nächsten liegen und entlang der sich die Baukörper entwickeln sollen. Die angrenzenden Straßenverkehrsflächen stellen eine klar definierte Bezugsebene dar, so dass mit der Planung eine städtebaulich geordnete Höhenentwicklung der Baukörper gewährleistet werden kann.

In dem Mischgebiet 1 Teilbereich MI 1a wird für die Flächen angrenzend an die Johannesstraße und die Straße Am Hügel eine fünfgeschossige Bebauung und mit einer Mindesttraufhöhe von 15m, einer maximalen Traufhöhe von 16m und einer maximalen Gebäudehöhe von 21,5m festgesetzt. Des Weiteren wird die Höhe des Erdgeschosses mit mindestens 4m festgesetzt. Somit kann eine harmonische Einfügung der Neubebauung gewährleistet werden, da diese Festsetzungen u. a. an die Prägung der umgebenden Bebauung der Johannesstraße und der Straße Am Hügel anknüpfen.

In dem Mischgebiet MI 1, Teilbereich MI 1b wird eine ein- bis maximal dreigeschossige Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m zugelassen. Damit wird die Möglichkeit eröffnet, die rückwärtigen Grundstücksteile für eine entsprechende Bebauung zu nutzen.

Mit Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen mit mindestens 12m und maximal 14m in dem Mischgebiet Teilbereich MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" und in dem MI 2b wird Bezug auf die Höhen der an den Geltungsbereich angrenzenden Gebäude genommen und ebenfalls eine höhenmäßig harmonische Einfügung der Neubebauung in die Umgebung gewährleistet.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden eine maximale Höhe von 12m sowie zwingend drei Vollgeschosse festgesetzt. Diese erlauben z. B. die Einordnung von kleineren gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschosszonen.

Festsetzung Nr. 2.5, Staffelgeschosse

Ausnahmsweise darf in dem MI 1a, MI 1b und WA die festgesetzte Anzahl der Geschosse durch die Einordnung eines weiteren Geschosses als Staffelgeschoss überschritten werden, wenn dadurch die festgesetzte Oberkante Gebäude nicht überschritten wird. Die festgesetzten Gebäudehöhen ermöglichen im Einzelfall den Aufbau eines weiteren Geschosses als Staffelgeschoss.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzung Nr. 3.1 und 3.2 und zeichnerische Festsetzung

Zur Umsetzung der Bebauung wird in dem WA, MI 1, Teilbereich MI 1a, MI 2, Teilbereich MI 2a und MI 2b eine geschlossene Bauweise festgesetzt. In dem MI 1, Teilbereich MI 1b wird die Bauweise nicht festge-

setzt. Je nach Grundstückssituation wird es so möglich, die rückwärtige Bebauung in geschlossener, offener oder abweichender Bauweise zu errichten.

Die Festsetzung von Baulinien ist auf Bereiche entlang der Straßenverkehrsflächen beschränkt, wo eine derart weitgehende Bindung zur Sicherung der altstadttypischen Raumstruktur erforderlich ist. Die in historischen Stadtgrundrissen im Gebiet gesetzte Bauflucht wird orientierend am Stadtgrundriss fortentwickelt.

Die westliche Baugrenze im MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" darf ab einer lichten Höhe von mindestens 2,5m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 2m auskragen. Dies ist erforderlich, um die 14 ebenerdigen Stellplätze, die zugunsten der Eigentümer der Grundstücke in der Gemarkung Erfurt, Flur 137, Flurstücke 10; 11; 12; 13/1 und 13/2, zu sichern sind, herzustellen zu können und dennoch die aus wirtschaftlicher Sicht erforderliche Tiefe für das Parkhaus auf der Fläche zu erreichen.

Zur Gewährleistung gestalterischer Spielräume werden nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen zur Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien nach § 23 Abs.2 und 3 BauNVO eingeräumt. Des Weiteren ist in dem Allgemeinen Wohngebiet WA und im Mischgebiet MI 2b die Überschreitung von Baugrenzen durch Balkone bis zu einer Tiefe von max. 1,5m zulässig.

Für die ausnahmsweise in dem MI 1a, MI 1b und WA zulässigen Staffelgeschosse wird mit der Festsetzung Nr. 3.2 geregelt, dass diese gegenüber der Baulinie um mindestens 3,00 m zurückgesetzt werden müssen.

2.4 Abstandsflächentiefe

Im Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" liegen die erforderlichen Abstandsflächen auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Im westlichen Teil des Baufeldes gilt Folgendes:

- Der Abstand der Baugrenze zur Bebauung Weidengasse Nr. 2 und 3 beträgt 9,8 m. Durch das auf der Grundstücksgrenze errichtete Gebäude Weidengasse Nr. 2 und 3 werden keine Abstandsflächen erzeugt. Für die Bebauung Weidengasse Nr. 2 und 3 ist aus brandschutztechnischer Sicht ein Bauabstand von 5,00 m einzuhalten, der per Baulast gesichert ist. Daran grenzen die mindestens erforderlichen Abstandsflächen von 4,8m an, die für die zulässige Neubebauung in dem Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" bei einer Bebauung mit der festgesetzten Mindesthöhe von Oberkante Gebäude 12m erforderlich sind. Die Tiefe der Abstandsflächen für das festgesetzte Mischgebiet MI 2a beträgt entsprechend § 6 Abs. 5 Thüringer Bauordnung 0,4 H. Bei einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 14m wären danach 5,6 m Abstandsflächentiefe für die Neubebauung erforderlich.
- Da unter Abwägung der öffentlichen und nachbarlichen Belange die Festsetzung eines verringerten Maßes der Abstandsflächentiefe nach § 88 Abs. 1 Nr. 5 ThürBO bzw. nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB nicht in Betracht kommt, kann die überbaubare Fläche im westlichen Mischgebiet MI 2a im Vollzug bei einer Bebauung mit einer Maximalhöhe von Oberkante Gebäude 14m ggf. nicht voll ausgeschöpft werden.

2.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit Ihren Einfahrten

Festsetzung Nr. 4.1 Nebenanlagen

Die Einschränkungen für die Zulässigkeit von Nebenanlagen in dem WA und MI 2b soll eine geordnete Flächeninanspruchnahme sichern und damit die Aufenthaltsqualität in den Hof- und Gartenbereichen erhöhen. Zudem wird die Störwirkung auf die Raumstruktur sowie die Freiräume berechenbar gestaltet.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauGB steht daher unter einem Ausnahmevorbehalt und einer Größenbeschränkung. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen und -zuschnitte soll im Rahmen der Einzelfallentscheidung die Verträglichkeit der jeweiligen Nebenanlage geprüft werden.

Festsetzungen Nr. 4.2 bis 4.5 Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten und zeichnerische Festsetzung

Der Ausschluss von offenen Stellplätzen und Carports in dem Allgemeinen Wohngebiet WA dient der Sicherung der Wohn- und Aufenthaltsqualität im Quartier durch Minderung der Lärmbelastung und Störwirkung auf die Wohnnutzungen. Gleichzeitig wird der Versiegelungsgrad durch bauliche Anlagen reduziert. Soweit oberirdische Garagen in dem WA zugelassen werden, sind diese in die Gebäude zu integrieren.

Der festgesetzte und damit gebündelte Ein- und Ausfahrtbereich des Parkhauses an der Straße Am Hügel gewährleistet die erforderliche Grundstückszufahrt von öffentlichen Verkehrsflächen und eine Minimierung der Störwirkung auf angrenzende Bebauung. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung für das Parkhaus wurde empfohlen, die Zu- und Abfahrt des Parkhauses über die Straße Am Hügel zu realisieren und diese so nah wie verkehrstechnisch möglich an den Knotenpunkt Huttenstraße/ Am Hügel anzuordnen. Dieser Empfehlung liegt die Anordnung der Zu- und Abfahrt des Parkhauses über die Straße Am Hügel in einer Breite von 7,5m und in einem Abstand von 15m zur Baulinie an der Huttenstraße zugrunde.

Die Festsetzung des Ein- und Ausfahrtsbereiches für Garagen mit mehr als 10 Stellplätzen dient der Konfliktbewältigung hinsichtlich verkehrlicher und immissionsschutzrechtlicher Belange. Durch Bündelung der Zufahrt soll eine zielgerichtete und geordnete Verteilung des An- und Abfahrtsverkehrs gesichert werden, um die Störwirkung auf das Verkehrsnetz sowie die lärmempfindlichen Nutzungen zu minimieren.

Die Festsetzungen lassen die Errichtung von Tiefgaragen, Stellplätzen und Garagen für das MI 1a und MI 1b mit Zufahrt von der Kronenburgasse zu und erlauben eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der räumlichen Lage der Garagen und Stellplätze. Diese ist im Rahmen einer Einzelfallentscheidung abschließend und standortkonkret zu prüfen. Eine Überschreitung der GRZ durch Tiefgaragen wird entsprechend der Festsetzung 2.1 ermöglicht. Da durch Zulassung von Ein- und Ausfahrten für einzelne Garagen und Stellplätze von der Johannesstraße und der Straße Am Hügel in dem MI 1 Belange des Verkehrs und des Ortsbildes beeinträchtigt werden könnten, werden diese entsprechend der Festsetzung 4.4 ausgeschlossen.

Entsprechend der Festsetzung 4.5 sind innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Fläche ST in dem Mischgebiet MI 2a ebenerdige Stellplätze zulässig. Diese sollen als Ersatz für die durch eine Bebauung wegfallenden Stellplätze im Rahmen der Baulandumlegung den Anliegern der Flurstücke 139/1; 139/2; 139/3; 139/5 und 139/6 zugeordnet werden.

2.6 Erschließung

2.6.1 Verkehrsflächen, der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer Lage mit fußläufig erreichbarem ÖPNV. Die äußere Erschließung besteht über die öffentlichen Straßen Johannesstraße/ Am Hügel.

Eine Neuordnung der Verkehrsflächen ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans erforderlich. Die überdimensionierten Verkehrsflächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegenüber dem Bestand sowohl in der Huttenstraße als auch in der Straße Am Hügel im Abschnitt zwischen Weidengasse und Johannesstraße entsprechend des verkehrstechnischen Gutachtens reduziert. Eine Kon-

kretisierung wird in der erforderlichen technischen Entwurfsplanung für die Verkehrsflächen erforderlich.

Mit Neufestsetzung der Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Strukturen für eine denkbare Nachfolgebebauung vorgegeben, mit der langfristig der Stadtreparaturprozess abgeschlossen werden könnte. Die gewidmete Verkehrsfläche der Straße Am Hügel innerhalb des Geltungsbereichs kann bis zu einem Umbau der Verkehrsflächen weiterhin als Verkehrsfläche genutzt werden.

Der Umbau der Verkehrsflächen im Bereich nördlich der Huttenstraße ist Voraussetzung für eine Vermarktung der als Mischgebiet MI 1a und MI 1b festgesetzten Flächen. Im Zuge der Umgestaltung der nördlichen Johannesstraße wurde der Knoten Johannesstraße /Huttenstraße im Jahr 2015 umgebaut. Ausgehend davon sind Anpassungen und erforderlichen Umbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum vorzunehmen. Dafür sind qualifizierte Entwurfsplanungen für die Verkehrsflächen sowie für die Freiflächen erforderlich.

Das Parkhaus Am Hügel wird über den Knotenpunkt Johannesstraße / Juri-Gagarin-Ring / Am Hügel (Huttenplatz) erschlossen werden. Die Inbetriebnahme des Parkhauses erfordert nicht zwingend einen Knotenpunktumbau. Das Baufeld für das Parkhaus reicht mit seiner Nordost-Ecke in den heute öffentlichen Straßenraum hinein, so dass in Verbindung mit einer Errichtung des Parkhauses auch eine entsprechende Anpassung der Straßenanlagen erforderlich wird, um deren Funktionsfähigkeit zu gewährleisten (incl. Herstellung einer Gehbahn auf der Südseite der Huttenstraße) sowie den Umbau der bestehenden Verkehrsflächen. Die Erschließung des Parkhauses kann dann über eine Zufahrt von der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche aus gewährleistet werden.

Des Weiteren ist die Erschließung der als WA und MI 2b festgesetzten Flächen über die bestehende Verkehrsfläche möglich. Geringfügige Anpassungen an die bestehende Verkehrsfläche werden dabei erforderlich.

Westlich der Johannesstraße sind keine separaten Radverkehrsanlagen erforderlich. Der Radverkehr kann hier auf Grund der Verkehrsbelastungen auf der Fahrbahn abgewickelt werden. Die straßenbegleitenden Gehwege werden entsprechend der Entwurfsplanung für die nördliche Johannesstraße eine Breite von 2 m bis 3 m nicht unterschreiten.

Die den Straßen dienenden Grundstücke befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Erfurt. Für die Umsetzung des Sanierungszieles zur Verbesserung des öffentlichen Pkw- Stellplatzangebotes können in dem zu errichtenden Parkhaus zusätzliche öffentliche Pkw- Stellplätze für jedermann eingeordnet werden. Durch die geplante Bebauung der Flächen entfallen z. T. bisher gebührenfreie (ebenerdige) Stellplätze im öffentlichen Raum.

2.6.2 Stadttechnische Erschließung

Mit der geplanten Bebauung wird auf die Lage der Abwassersammler und der Trinkwasserleitungen Rücksicht genommen, so dass eine Umverlegung nicht erforderlich wird. Im Bereich des Kanals einschließlich Sicherheitsstreifen sind keine Bebauung oder Baumpflanzungen vorgesehen.

Im Plangebiet ist eine Erschließung mit Gas- und Strom grundsätzlich möglich. Die Leitungen verlaufen sowohl im öffentlichen Straßenraum als auch innerhalb der festgesetzten Baufelder. Zur Baufeldfreimachung sind ggf. Leitungen innerhalb der Baufelder umzuverlegen.

Das Plangebiet liegt im Fernwärmesatzungsgebiet. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang an die Fernwärmeleitungen, die netztechnischen Bedingungen für den Anschluss an die Fernwärme sind gegeben.

2.7 Mit Geh-, Fahr-, Radfahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Festsetzung Nr. 6.1 mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen und zeichnerische Festsetzung

Im MI 2, Teilbereich 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" wird eine mit Gehrechten und Fahrrechten zugunsten der Anlieger der Flurstücke 139/1; 139/2; 139/3; 139/5 und 139/6, der Flur 123 in der Gemarkung Erfurt – Mitte, zu belastende Fläche festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Sicherung der Erschließung der bezeichneten Anlieger über eine private Erschließungsfläche. Die aus brandschutztechnischer Sicht erforderlichen Abstände der bestehenden Bebauung Weidengasse 2 werden ebenfalls gesichert.

2.8 Grünordnerische Festsetzungen

2.8.1 Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft

Auszugleichende Eingriffe in Natur und Landschaft treten per Gesetzesfiktion nach § 13a Abs. 4 BauGB nicht ein. Soweit bei Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche in den Baumbestand eingegriffen wird, kommt die Baumschutzsatzung zum Tragen.

Aufgrund des Schreibens vom 23.09.2010 befreit die untere Naturschutzbehörde gemäß § 11 Abs. 5 BNatSchG i.V.m. §5 Abs. 3 ThürNatG von der Erstellung eines Grünordnungsplanes, wenn folgende Auflagen berücksichtigt werden:

- Die geplante Baustruktur ist im weiteren Planungsverlauf weitestgehend an den nach Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Erfurt geschützten Baumbestand anzupassen. In diesem Zusammenhang wurde eine Baumkartierung angefertigt und dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.
- Da der Bebauungsplan in gewachsene, straßenraumprägende Grünstrukturen eingreift ist mit dem Entwurf die zukünftige Grünordnung des Straßenraumes zu definieren.

2.8.2 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Festsetzung Nr. 5.1 Oberflächenbefestigungen innerhalb privater Grünflächen

Oberflächenbefestigungen auf privaten Grundstücken sind nicht mit vollversiegelnden Oberflächenmaterialien wie z. B. Asphalt, Verbundpflaster vorzunehmen. Es sind z. B. wasserdurchlässige Befestigungsarten zu wählen (z.B. Mineralgemische, breitfugig verlegtes Pflaster). Ziel ist es, den Eingriff in den Naturhaushalt gering zu halten und die Versiegelung auf das erforderliche Maß zu beschränken.

Festsetzung Nr. 5.2 Wurzelbereich der Bäume

Die Festsetzung zum Schutz der Wurzelbereiche von Baumpflanzungen im Bereich der Straßenverkehrsfläche dient dem Wachstum und deren dauerhaftem Erhalt.

Festsetzungen Nr. 5.3 Überdeckung der Tiefgarage

Tiefgaragen sollen mit mindestens 80 cm vegetationsfähigem Oberboden als Pflanzsubstrat überdeckt werden, um die natürliche Bodenfunktion in diesen Bereichen zu sichern und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu ermöglichen.

Festsetzung Nr. 5.4 Dachbegrünung

Um die Wirkung des hohen Versiegelungsgrades zu mindern sind Flachdächer aller baulichen Anlagen sobald deren Fläche 30 m² überschreitet mindestens extensiv zu begrünen. Neben der klimaökologischen Ausgleichsfunktion dienen Dachbegrünungen als Lebensraum für bestimmte Pflanzen und Tiere und verzögern den Regenwasserabfluss.

2.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Festsetzung Nr. 9.1 bis 9.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zeichnerische Festsetzung

Die Begrünungsmaßnahmen auf den nichtüberbauten Grundstücksflächen dienen vorrangig der Gliederung und Durchgrünung des Siedlungsraumes zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den wohnnahen Freibereichen sowie der bodenschonenden Gestaltung der Grundstücksfreiflächen. Darüber hinaus hat diese Festsetzung klimaökologische Ausgleichsfunktion und bietet Lebensraum für heimische Tierarten.

Entsprechend der Festsetzung 9.2 sind in den Mischgebieten MI 1b und MI 2b je angefangene 150m² nicht überbaute Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung mit einem Stammumfang von 16- 18 cm zu pflanzen. Dabei ist der in der Planzeichnung festgesetzte Baumstandort im MI 2b auf diese Anzahl anrechenbar und kann in seiner Lage verschoben werden, sofern dies im Zuge der Ausführungsplanung erforderlich wird. Der Begrünungsanteil bzw. die Anzahl der Baumpflanzungen bezieht sich auf die nicht überbauten Flächen, da aufgrund der festgesetzten GRZ ein Anteil des jeweiligen Baugrundstückes zur Bebauung nicht zur Verfügung stehen wird. Die Anzahl der Bäume ist damit für jeglichen Fall der Bebauung eindeutig definiert. Von einem höheren Begrünungsanteil kann aufgrund der Zulässigkeit der Ausschöpfung der GRZ nicht ausgegangen werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist je angefangene 150m² nicht überbaute Grundstücksfläche mindestens die Pflanzung eines Laubbaumes 2. Ordnung oder alternativ die Pflanzung eines Obsthochstammes mit einem Stammumfang von 16- 18 cm festgesetzt. Die gemäß Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Baumstandorte können darauf angerechnet werden. Diese Anpflanzungen dienen der Aufwertung der Wohn- und Aufenthaltsqualität in den Freiräumen. Anzahl und Größe der festgesetzten Baumpflanzungen sichert eine maßvolle Begrünung ohne eine übermäßige Verschattung der Wohnungen hervorzurufen.

Entsprechend der Festsetzung Nr. 9.3 sind MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" insgesamt 3 schmalkronige Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzung dieser Bäume ist westlich des Baufeldes für das Parkhaus und nördlich und südlich der festgesetzten Stellplatzflächen möglich.

Entsprechend der Festsetzung Nr. 9.4 und der zeichnerischen Festsetzung wird innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche die Pflanzung von 23 Bäumen festgesetzt. Hinzu kommt die Festsetzung von 2 Bäumen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche. Es sind Laubbäume 1. oder 2. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm zu verwenden.

Die Festsetzung Nr. 9.5 zur Begrünung großer fensterloser Wandflächen des Parkhauses hat sowohl gestalterische Funktion im Sinne eines begrünten Ortsbildes als auch ökologische Funktion. Eine Fassadenbegrünung des Parkhauses dient der Verbesserung des Mikroklimas. Weiterhin bietet die Bepflanzung Lebensraum für heimische Tiere.

Festsetzung Nr. 9.6 Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zeichnerische Festsetzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ALT614 werden vier prägende Bäume zum Erhalt festgesetzt. Die Festsetzungen zu den Erhaltungsgeboten erscheinen aus dem derzeit eingeschätzten Zustand der Bäume sinnvoll und möglich.

Bei Umsetzung der Planung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes voraussichtlich insgesamt 28 St. Baume zu fällen, dafür sind gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt 32 St. Ersatzpflanzungen erforderlich. Davon befinden sich ca. 5 St. erforderliche Baumfällungen in den zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen, dementsprechend sind gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt ca. 8 St. Ersatzpflanzungen in den zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen vorzunehmen.

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ALT614 nicht alle Baumersatzpflanzungen für die erforderlichen Fällungen nachgewiesen werden können, wird im Rahmen des Baumfällbescheides die Pflanzung an anderer Stelle im Stadtgebiet mittels einer vertraglichen Regelung bzw. die finanzielle Ablösung geregelt. Für die zu fällenden Bäume ist ein Fällantrag zu stellen sowie ein Gutachten zur Wertermittlung durchzuführen. Der Verlust der (städtischen) Bäume ist mit dem ermittelten Wert in finanzieller Form seitens der Bauherren gegenüber der Stadt auszugleichen.

2.10 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Festsetzung Nr. 7.1 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einer klimatischen Sanierungszone des dicht besiedelten Altstadtbereiches und Stadtkerns von Erfurt, welche eine hohe flächenmäßige Erwärmung mit negativer Wirkung auf das Bioklima der Stadt aufweist.

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

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

Erfurt ist als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen. Die Stadt Erfurt hat sich mit Stadtratsbeschluss Nr. 191/98 vom 22.07.1998 aufbauend auf den Beschluss der Bundesregierung zur Senkung der CO²-Emissionen um 50 % in den Jahren 1993 bis 2010 bekannt. Darüber hinaus werden mit der am 18.09.2002 novellierten 22. BImSchV die Grenzwerte für bestimmte Luftschadstoffe jährlich dynamisiert verschärft.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung, sodass Anschluss- und Benutzungszwang besteht, wenn die betreffenden Grundstücke durch eine betriebsfertige Fernwärmleitung erschlossen werden. Eine betriebsfertige Fernwärmeleitung liegt am Bebauungsplangebiet an. Laut § 5 (1) Fernwärmesatzung ist im Satzungsgebiet bei diesbezüglich erschlossenen Grundstücken jedes Gebäude anzuschließen.

Das Verwendungsverbot für feste und flüssige Brennstoffe dient der Minimierung der Freisetzung von Luftschadstoffen, sofern ein Anschluss an die Fernwärme nicht zustande kommt. Die Lage des Plangebiets

in einer Klimasanierungszone begründet derartige Vorkehrungen. Im Stadtgebiet Erfurt wurde in den zurückliegenden Jahren der PM10 - Tagesmittelgrenzwert an mehr als den zulässigen 35 Tagen eines Kalenderjahres sowie der NO²-Jahresmittelwert an den Belastungsschwerpunkten überschritten. Die höchsten Werte wurden innerhalb der Heizperioden ermittelt.

Der Ausschluss flüssiger und fester Brennstoffe einschließlich des Betriebes offener Kamine erfolgt deshalb insbesondere hinsichtlich der Reduzierung des CO² -Ausstoßes sowie der Stickoxid- und Feinstaubemissionen. Mit festen und flüssigen Brennstoffen betriebene Feuerungsanlagen tragen zur Belastung dieser Luftschadstoffe bei, weshalb die Reduktion der Hintergrundbelastung um 10 % als Zielstellung in die Luftreinhalteplanung der Landeshauptstadt Erfurt aufgenommen wurde. Vor diesem Hintergrund ist der konsequente Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen notwendig.

2.11 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Festsetzungen Nr. 8.1 bis 8.3, Hinweis passive Schallschutzmaßnahmen

Das Parkhaus muss aufgrund der Nachbarschaft zu Wohnnutzungen einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten. Die tatsächliche Zahl der Stellplätze und das Betreiberkonzept orientieren sich an den gebietsbezogen zulässigen Emissionen des Zu- und Abgangsverkehrs. Dazu liegt ein schalltechnisches Gutachten vor.

Die schalltechnischen Untersuchungen haben ergeben, dass ein Parkhaus an dem festgesetzten Standort mit bis zu 400 Stellplätzen realisierbar ist, es sind jedoch umfangreiche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Da es sich um einen Angebotsbepbauungsplan handelt, ist der Bau eines Parkhauses im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig. Die Anzahl der Stellplätze (von 250 bis 400), die Höhe des Gebäudes (von 12m bis 14 m) und die Abstände zur benachbarten Wohnbebauung sind mit dem konkreten Vorhaben zu definieren.

Um die Parkhausanlage unter lärmschutztechnischen Gesichtspunkten zu optimieren, wird festgesetzt, dass die Parkhauszufahrt in Asphalt oder gleichwertigen schallabsorbierenden Materialien auszukleiden ist. Erforderliche Rampen sind einzuhausen und eventuell erforderliche Einlaufrinnen vor der Toreinfahrt sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik lärmarm auszubilden.

Durch Lärminderungsmaßnahmen, wie den Einsatz schallabsorbierender Materialien an den Decken und ggf. an weiteren Begrenzungsbauteilen, die teilweise bzw. vollständige Schließung von Fassaden sowie eine schalltechnisch günstige Organisation des Betriebsablaufes kann sichergestellt werden, dass durch diese Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass an den benachbarten schutzbedürftigen Wohnbebauungen die maßgebenden Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm nicht überschritten werden. Der Nachweis ist im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Zur Reduzierung der Geräuschimmissionen sind nicht überdachte Garagengeschosse unzulässig.

Festsetzung Nr. 8.4

Bei der Ausgestaltung des Parkhauses ist sicherzustellen, dass die Nachbarschaft durch Lichtimmissionen nicht erheblich belastigt wird. Diese können sowohl von den Scheinwerfern der ein- und ausfahrenden Fahrzeuge, aber auch von der Beleuchtung des Parkhauses selbst ausgehen. Konkrete Lichtimmissionsgrenzwerte sind weder in Gesetzen noch in verwaltungsrechtlichen Ausführungsbestimmungen festgelegt.

Anhaltspunkte für die Anforderungen hinsichtlich Raumaufhellung und Blendung finden sich in den „Hinweisen zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionschutz. Eine erhebliche Belästigung im Sinne des § 22 Abs. 1 BImSchG liegt vor, wenn die in den "Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI)" für die mittlere Beleuchtungsstärke EF und das Blendmaß kS angegebenen Immissionsrichtwerte überschritten werden.

Mit dem konkreten Projekt für das Parkhaus ist daher nachzuweisen, dass die Fassaden so ausgebildet werden, dass kein Scheinwerferlicht aus Garagengeschossen und deren Zu- und Abfahrten außerhalb der jeweiligen baulichen Anlage dringen kann. Als Minderungsmaßnahmen kommen beispielsweise eine lichttechnisch günstige Anordnung und Gestaltung der Fahrgassen und Stellplätze, lichtundurchlässige Brüstungen oder das teilweise bzw. komplette Schließen von Seitenflächen des Parkhauses in Frage. Auch durch organisatorische Maßnahmen kann, insbesondere für den kritischen Zeitraum Nacht, Einfluss auf die Lichtimmissionen genommen werden.

Festsetzung Nr. 8.5

Aus Gründen der Lärmvorsorge wird für die in den Mischgebieten (MI 1a, MI 1b und MI 2b) und dem Allgemeinen Wohngebiet WA zulässigen Wohnnutzungen festgesetzt, dass Wohnungsgrundrisse so zu gestalten sind, dass Schlafräume und Kinderzimmer mit ihren Öffnungen zu der den Lärmquellen der Straßenverkehrsfläche abgewandten Seite orientiert werden können, Einzimmerwohnungen sind dabei wie Schlaf- und Kinderzimmer zu bewerten.

Festsetzung Nr. 8.6

Des Weiteren wird festgesetzt, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet WA und den Mischgebieten, MI (MI1a, MI 1b und MI 2b) Schank- und Speisewirtschaften nur in geschlossenen Räumen zulässig sind. Durch eine Einzelfallprüfung soll deren Verträglichkeit mit den Wohnnutzungen im nachgeordneten Genehmigungsverfahren geprüft werden.

Festsetzung Nr. 8.7

Die Festsetzung stellt auf außerhalb der Gebäude angeordnete geräuschrelevante Aggregate wie Luftwärmepumpen ab, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, erhebliche Nachteile bzw. erhebliche Belästigungen herbeizuführen. Zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Geräuschimmissionen weist die TA Lärm in Nr. 6.1 gebietsspezifische Immissionsrichtwerte aus. In allgemeinen Wohngebieten beträgt der zulässige Immissionsrichtwert für den Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) 40 dB(A).

Auf der Grundlage von § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB können in Bebauungsplänen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgelegt werden. Durch die o. g. Festsetzung wird sichergestellt, dass unabhängig von der Zeitfolge der Realisierung der Einzelvorhaben im Plangebiet der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) an den umliegenden Bebauungen eingehalten wird. Die Vorgabe eines zulässigen Wertes von maximal 37 dB(A) gewährleistet, dass selbst für den Fall der gleichzeitigen Einwirkung von 2 Emissionsquellen auf eine schutzbedürftige Wohnbebauung der maßgebende Immissionsrichtwert eingehalten wird. Die Festsetzung bietet in der Anwendung die notwendige Flexibilität, da lediglich der immissionswirksame Pegel begrenzt wird und die Einhaltung somit optional durch bauliche, technische sowie ggf. organisatorische Maßnahmen verwirklicht werden kann.

Die Anlagen stören erheblich das Erscheinungsbild sowie die Aufenthaltsqualität der wohnnahen Freiflächen. Um diesen Störgrad zu minimieren sind geräuschrelevante Aggregate wie Luftwärmepumpen vollständig einzuhausen. Des Weiteren dient die Einhausung einer Reduzierung der durch die Anlagen verursachten Geräusche.

Mit der Regelung zu geräuschrelevanten Aggregaten außerhalb von Gebäuden im Bebauungsplan wird eine geordnete Entwicklung innerhalb des Plangebietes bezweckt, die aus lärmschutztechnischer Sicht allen Bauflächen einen einheitlichen, größtmöglichen Nutzungsgrad eröffnen.

2.12 Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Thüringer Bauordnung

2.12.1 Dächer

Festsetzungen Nr. 10.1 bis 10.3, Dächer, Dachaufbauten- u. einschnitte, Sonnenkollektoren, Dachfenster, Dacheindeckung

Im Mischgebiet, Teilbereich MI 1a wird die Dachform nicht festgesetzt. Da die Herstellung von geneigten Dächern innerhalb des MI a zulässig ist, werden Festlegungen zu den Dachaufbauten- und -einschnitten und Dachfenstern getroffen. Diese unterbinden ein Auflösen des Daches, damit die eigentliche Gebäudekubatur stets erkennbar bleibt. Mit den Festsetzungen soll eine wahrnehmbare Einheitlichkeit gewährleistet werden, ohne jedoch den Gestaltungsspielraum am Gebäude zu unterbinden und Möglichkeiten im Sinne der Umweltverbesserung (z.B. Solaranlagen) zu verhindern. Die Bebauung in der näheren Umgebung des Plangebietes weist Farbtöne der Dächer von rot bis rotbraun auf. Mit einer Beschränkung der Farbtöne der Dacheindeckung bei geneigten Dächern auf rot bis rotbraun wird daher eine harmonische Einfügung der Bebauung in die Umgebung gewährleistet.

Festsetzungen Nr. 10.4 bis 10.7 und zeichnerische Festsetzungen

Für die neu zu errichtenden Gebäude im WA, MI 1b, MI 2b und MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" werden Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° festgesetzt. Innerhalb des MI 1a sind Flachdächer ebenfalls zulässig. Damit soll für die Neubauten ein einheitliches und zeitgemäßes Erscheinungsbild erzielt werden, welches sich als ablesbares Zeugnis der heutigen Entstehungsperiode darstellt und sich deutlich von der umgebenden Bestandsbebauung abhebt. Nach § 2 Abs. 5 der Gestaltungssatzung sind Ausnahmen für Neubauten ausdrücklich normiert. Da der Ermessensspielraum dafür jedoch eingeschränkt ist, werden durch den Bebauungsplan ALT614 die Gestaltungsvorschriften entsprechend des Gesamtkonzeptes konkretisiert.

Die Zulässigkeit von Dachaufbauten auf Flachdächern ist erforderlich, um z. B. betriebsbedingte Aufbauten für das Parkhaus, Dachterrassenaustritte auf den Wohngebäuden oder Anlagen zur Solarenergienutzung zuzulassen.

2.12.2 Fassadengestaltung

Festsetzung Nr. 11.1 und 11.2

Aufgrund der exponierten Situation des Parkhauses am Eingangstor zur Altstadt ist es aus stadtgestalterischen Gründen erforderlich, dass eine optisch geschlossene Hüllkonstruktion die Garagengeschosse an den öffentlichen Verkehrsflächen einfasst.

Die Hüllkonstruktion eines Parkhauses muss sicherstellen, dass die Anforderungen des Immissionsschutzes gewährleistet werden und eine städtebaulich angemessene Raumkante hergestellt wird, um eine Stadtreparatur als strukturell wichtiges Ziel für den Altstadtzugang zu erreichen.

Im Sinne einer hochwertigen Gestaltung für die Neubebauung entlang der Johannesstraße und der Straße Am Hügel sind die Fassadenwände baulicher Anlagen in dem MI 1a überwiegend in Klinkersichtmauerwerk auszuführen.

2.12.3 Stellplätze und Garagen

Festsetzung Nr. 12.1 höchstzulässige Zahl der Stellplätze und Garagen je Wohneinheit

Durch diese Festsetzung erfolgt eine Stellplatzbeschränkung nach § 49 Abs. 1 ThürBO i.V. mit § 88 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO. Zur Auslegung der Frage nach der Zahl der notwendigen Stellplätze und Garagen i. S. § 49 Abs. 1 ThürBO werden in der Anlage 1 der VollzBekThürBO Richtzahlen aufgeführt. Diese Richtzahlen sind als ein antizipiertes Sachverständigengutachten zu bewerten, das eine einheitliche Verwaltungspraxis im bauaufsichtlichen Vollzug gewährleisten soll.

Abhängig von den örtlichen Verkehrsverhältnissen und dem öffentlichen Personennahverkehr kann die Zahl der notwendigen Stellplätze und Garagen in diesem Rahmen unterschiedlich angenommen werden.

Die Festsetzung des Kfz-Stellplatzschlüssels von maximal 1,0 Kfz-Stellplätzen oder 1 Garage je Wohneinheit auf Grundlage des § 88 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO liegt im Rahmen der Bandbreite der Anlage 1 der VollzBekThürBO und wird wegen der innerstädtischen Lage sowie der besonderen örtlichen Verkehrsverhältnisse im Sanierungsgebiet, der alternativen Erreichbarkeit mit dem ÖPNV, der guten Erreichbarkeit der Innenstadt zu Fuß und mit dem Fahrrad als angemessen eingeschätzt. Bei einem Mehrbedarf an Stellplätzen und Garagen besteht dazu noch die Möglichkeit in dem neu zu errichtenden Parkhaus Anliegerstellplätze unterzubringen.

Es wird die Herstellung von Stellplätzen und Garagen beschränkt, da die Stellplatzpflicht nicht schon dann entfällt, wenn die Errichtung von Stellplätzen beschränkt wurde, diejenige von Garagen jedoch zulässig bleibt, weil damit die Realherstellung der notwendigen Stellplätze nicht an der örtlichen Bauvorschrift oder der städtebaulichen Satzung scheitert, sondern nur das Wahlrecht des Bauherren, seine Stellplatzpflicht durch die Realherstellung von Stellplätzen oder Garagen zu erfüllen, eingeschränkt wird.

Die Festsetzung des MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" dient der Abdeckung des ruhenden Verkehrs für die 79 durch Baulast bereits gebundenen Stellplätze, für die zulässige Neubebauung in dem WA und in dem MI (Teilbereich MI 1a, MI 1b) und MI 2b sowie für Kurzzeitplätze und das Anwohnerparken der Bebauung im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Festsetzung Nr. 12.2 Garageneinfahrten

Zur Wahrung der Zielstellung geschlossener Baufluchten und zur Reduzierung der Geräuschemissionen entlang der umliegenden Straßenverkehrsflächen sind Garageneinfahrten und Durchfahrten mit fassadenbündigen blickdichten Toren auszubilden.

2.12.4 Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Festsetzung Nr. 13.1

Ungeordnet auf dem Grundstück stehende bewegliche Abfallbehälter stören erheblich das Erscheinungsbild, die räumlichen Strukturen sowie die Aufenthaltsqualität der wohnnahen Freiflächen. Um diesen Störgrad zu minimieren sind die Standplätze aus o. g. Gründen in die Gebäude zu integrieren oder die Standplätze zu einzugraben.

2.12.5 Einfriedungen

Festsetzung Nr. 14.1

Die Wahrnehmung eines Gebietes erfolgt grundsätzlich vom Straßenraum aus. Diesbezüglich wurden Festsetzungen zu den straßenseitigen Einfriedungen mit einer Höhenbeschränkung von 1,5m aufgenommen. Diese sind grundsätzlich nur in Form von Mauern, hintergrünten Zäunen mit senkrechten Metallstäben oder als lebende Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen herzustellen.

2.12.6 Geländeregulierungen

Festsetzung Nr. 15.1 und 15.2

Das natürliche Gelände ist grundsätzlich zu erhalten. Abgrabungen an Gebäuden, die zu einer Belichtung des Kellergeschosses führen, sollen aus nachbarschützenden, funktionalen und raumgestalterischen Gründen vermieden werden.

Die Beschränkung von Abgrabungen, Aufschüttungen, Geländeänderungen zielt auf die Sicherung einer gestalterisch homogenen Außenraumqualität ab und hat nachbarschützende Wirkung. Größere Terrassierungen, Einschnitte sowie die Bildung von "Plateaus" sollen im Interesse eines harmonischen Siedlungsbildes vermieden werden.

Um sich ergebende Höhenunterschiede zwischen der Geländeoberfläche des Grundstückes und der OK Fertigfußboden zur Anlage von Terrassen bis max. 0,5 m Höhe auszugleichen, wurde ein Ausnahmeverbehalt formuliert. Im Rahmen einer Einzelfallprüfung sind die Erforderlichkeit und die Auswirkungen auf den öffentlichen Raum und die Nachbargrundstücke zu prüfen, aber auch die Möglichkeit einer qualitätsvollen Freiraumplanung zu ermöglichen.

2.12.7 Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen

Festsetzung Nr. 16.1 bis 16.5

Der Wunsch der Gewerbetreibenden, für ihr Geschäft zu werben, und das Interesse der Allgemeinheit an der Erhaltung des Stadtbildes führen oftmals zu Konflikten. Dieser Interessenausgleich erfordert Rahmenbedingungen für die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen, die deshalb in örtlichen Bauvorschriften geregelt werden. Werbeanlagen müssen so gestaltet sein, dass sie den städtebaulichen und architektonischen Besonderheiten Rechnung tragen und nicht verunstaltend wirken.

Das Plangebiet ist nur zum Teil, und zwar der Bereich südlich der Weidengasse, Bestandteil der gültigen Satzung der Stadt Erfurt über die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen in der Altstadt von Erfurt (Werbesatzung) vom 21. Juni 2010. In Anlehnung an diese Satzung wurden deshalb Festsetzungen zur Regelung der Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ALT614 getroffen.

Damit werden sowohl die räumliche Anordnung als auch Größe und Art der Anlagen definiert. Ziel ist eine dem Umfeld sowie dem jeweiligen Gebäude entsprechende, zurückhaltende Werbung.

3 Hinweise

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

DIN Normen etc.

Es wird darauf hingewiesen wo Bürger Vorschriften einsehen können, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde liegen.

Archäologische Bodenfunde

Der Hinweis zu den bodenarchäologischen Funden ist in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu beachten. Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einem hochrangigen archäologischen Relevanzgebiet. Im Bereich der Stadt Erfurt ist auf Grund langzeitiger Besiedlung bei Erdarbeiten mit archäologischen Funden zu rechnen.

Baudenkmale

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich in unmittelbarer Umgebung eines Kulturdenkmals. Baumaßnahmen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung seines Erscheinungsbildes führen. Aus diesem Grund ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für die einzelnen Bauvorhaben erforderlich (§ 13 Thür. Denkmalschutzgesetz). Rechtsgrundlage ist das Thüringer Denkmalschutzgesetz (Neubekanntmachung vom 14. April 2004, Änderung vom 23. November 2005, zuletzt geändert am 16.12.2008).

Fernwärmesatzungsgebiet

Das Plangebiet liegt im Fernwärmesatzungsgebiet. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

Erdaufschlüsse

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Nach Abschluss der Maßnahme ist die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen unverzüglich zu veranlassen.

4 Folgekosten für die Gemeinde

Die Planungsleistungen für das Bauleitplanverfahren werden durch die Stadtverwaltung Erfurt erbracht.

Die Vermarktung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans setzt eine Bodenordnung voraus. Eine Bebauung der Flächen des Allgemeinen Wohngebietes WA und des Mischgebietes MI 2b setzt ggf. geringfügige Anpassungen der bestehenden Verkehrsflächen voraus. Die gewidmete Verkehrsfläche außerhalb des Bebauungsplangebietes kann und muss bis zu einem endgültigen Umbau der Verkehrsflächen weiterhin als Verkehrsfläche genutzt werden.

Die Inbetriebnahme des Parkhauses erfordert nicht zwingend einen Knotenpunktumbau. Die Erschließung des Parkhauses kann dann über eine Zufahrt von der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche aus gewährleistet werden.

Der Umbau der Verkehrsflächen im Bereich nördlich der Huttenstraße ist Voraussetzung für eine Vermarktung der als Mischgebiet MI 1a und MI 1b festgesetzten Flächen. Im Zuge der Umgestaltung der nördlichen Johannesstraße wurde der Knoten Johannesstraße / Huttenstraße im Jahr 2015 umgebaut. Ausgehend da-

von sind Anpassungen und die erforderlichen Umbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum vorzunehmen. Dafür sind qualifizierte Entwurfsplanungen für die Verkehrsflächen sowie für die Freiflächen erforderlich.

Die Kosten für die Anpassungen und erforderlichen Umbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum sind durch die Stadt oder die Verursacher zu tragen.

Nach Herstellung der entsprechend des Bebauungsplanes festgesetzten neuen Verkehrsflächen besteht dann die Möglichkeit, die derzeitigen Verkehrsflächen als öffentliche Grünfläche herzustellen.

Die entstehenden Kosten ggf. erforderlicher Leitungsumverlegungen auf den Baugrundstücken sind durch die Verursacher zu tragen.

Kosten für Reinigung und Instandhaltung der Verkehrsflächen, Straßenbeleuchtung und Straßenbäume entstehen bereits jetzt, da die Verkehrsflächen vorhanden sind und daher nicht als Folgekosten dieser Planung benannt werden können.

Da sich zukünftig in der öffentlichen Verkehrsfläche mehr Bäume als auf den bisherigen städtischen Flächen befinden werden, sind die daraus resultierenden Folgekosten zu benennen. Die vorhandenen Bäume befinden sich überwiegend in intensiv gepflegten öffentlichen Grünflächen und sind daher nicht so kostenintensiv in der Unterhaltung wie einzelne Straßenbäume in Baumscheiben oder Pflanzstreifen. (derzeit vorhanden: 2 Bäume; geplant: 23 = zusätzliche Folgekosten für 23 Straßenbäume: ca.1.495 Euro/Jahr), + 930 m² öffentliche Grünfläche: ca. 3.120 Euro/ Jahr.

5 Anhang

- **Gutachten**
 - Schalltechnische Untersuchung Parkhaus (Machbarkeitsstudie) vom 24.01.2017
 - Gestaltungskonzept für die öffentliche Grün- und Verkehrsflächen

- **Verzicht auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes**
 - Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde vom 23.09.2010 nach § 5 Abs. 3 ThürNatG

- **Baumkartierung**
 - Kartierung Baumbestand

- **Prinzipgrundriss/ Schnitt Parkhaus Am Hügel**

- **Abbildungen**
 - historischer Stadtgrundriss 1940 in Überlagerung mit Stadtkarte
 - Fotodokumentation 1944/ 1976/ 2010