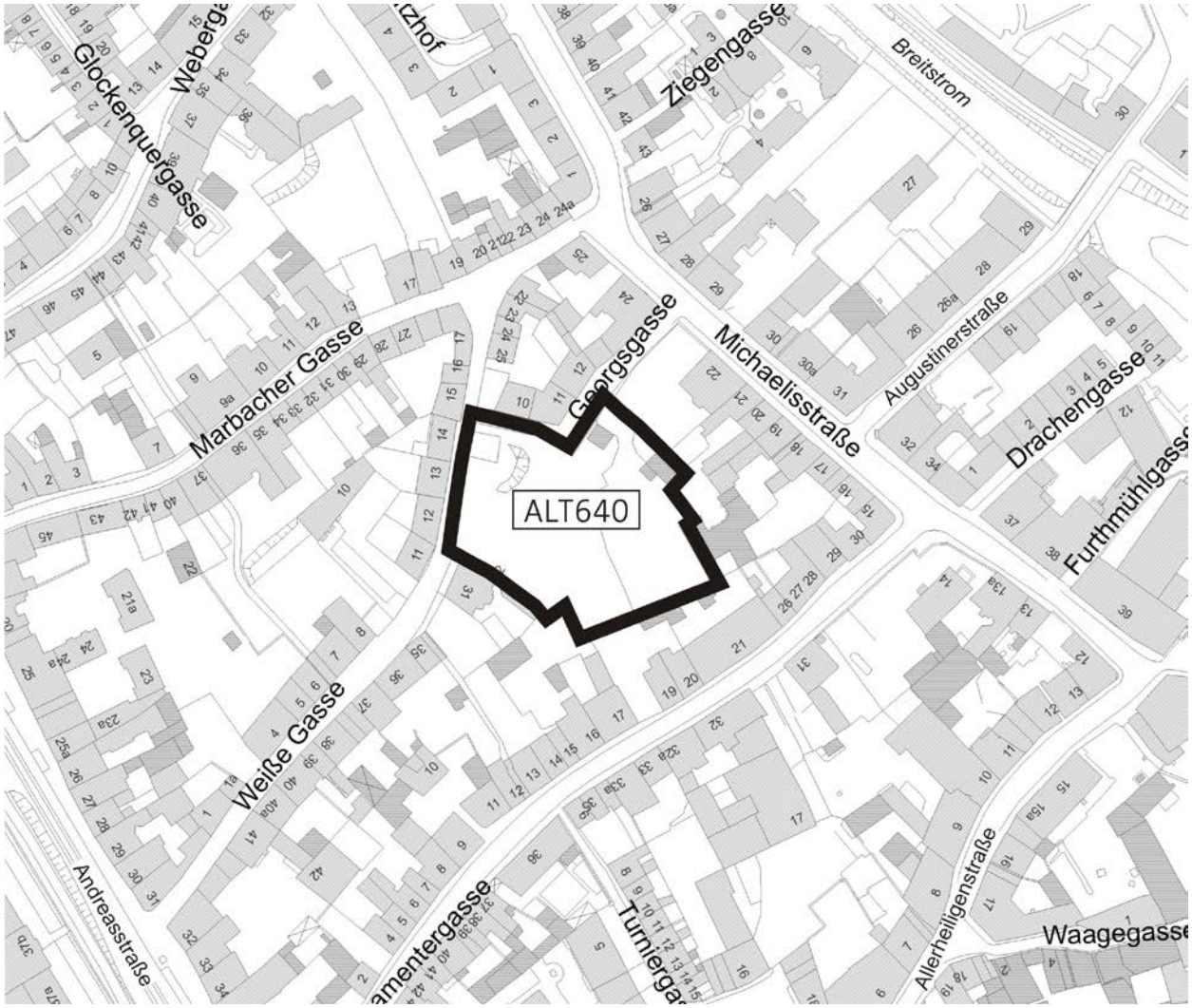
Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT640

"Wohnen an der Georgsgasse"

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Begründung



Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
23.02.2018

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	**Allgemeine Begründung**	**5**
1.1.	Planerfordernis	5
1.2.	Verfahrensablauf	6
1.2.1	Gewähltes Verfahren	6
1.2.2	Verfahrensablauf	6
1.2.3	Grünordnungsplan	7
1.3.	Geltungsbereich	7
1.4.	Übergeordnete Planungen	7
1.4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
1.4.2	Flächennutzungsplan	7
1.4.3	Besonderes Städtebaurecht und örtliche Bauvorschriften	7
1.5.	Bestandsdarstellung	8
1.5.1	Lage und Größe des Geltungsbereiches	8
1.5.2	Eigentumsverhältnisse	8
1.5.3	Gebäudebestand und aktuelle Nutzung	9
1.5.4	Bodendenkmale	9
1.5.5	Erschließung	9
1.5.6	Umweltsituation	9
1.5.7	Ortsbild und Erholungsnutzung	10
1.6.	Allgemeine Planungsziele	10
2.	**Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB und § 12 Abs. 3 BauGB**	**11**
2.1	Art der baulichen Nutzung	11
2.2	Maß der baulichen Nutzung	12
2.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	15
2.4	Festsetzung der Höhenlage	17
2.5	Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten	18
2.6	Straßenverkehrsflächen	18
2.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
2.8	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe	19
2.9	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	21
2.10	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	23
2.11	Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft	23
3.	**Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB**	**23**
3.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	23
3.2	Gestaltung der Außenanlagen und Einfriedungen	25
3.3	Herstellung von Stellplätzen	26

4.	**Nachrichtliche Übernahmen**	**26**
4.1	Denkmalgeschützte Gesamtanlage "Altstadt Erfurt"	26
4.2	Unbewegliche Kulturdenkmale	28
5.	**Erschließung des Plangebietes**	**28**
5.1	Verkehrserschließung	28
5.2	Ver- und Entsorgung	28
6.	**Folgekosten für die Gemeinde**	**29**
6.1	Investitionskosten	29
6.2	Unterhaltungskosten	29
7.	**Flächenbilanz**	**29**
8.	**Hinweise zum Planvollzug**	**29**
8.1	Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen	29
8.2	Bodenaufschlüsse	29
8.3	Archäologische Bodenfunde	30
8.4	Einsichtnahmemöglichkeiten von Vorschriften	30
8.5	Fernwärmesatzung	30
8.6	Artenschutz	30

Anlagen:

Anlage 1 – Befreiung von der Erstellung eines Grünordnungsplanes vom 31.01.2017
Anlage 2 - Schallimmissionsprognose vom 25.01.2017, geändert am 19.01.2018
Anlage 3 – Nachtrag zur Schallimmissionsprognose vom 20.12.2017
Anlage 4 – Bewertung zu möglichen Kleinsäuger- und Fledermausvorkommen vom 30.01.2015
Anlage 5 –Tageslichtnachweis vom 19.01.2018
Anlage 6 – Gutachten zur Verschattungssituation vom Februar 2018

1. Allgemeine Begründung

1.1. Planerfordernis

Das Plangebiet befindet sich im Altstadtquartier zwischen Andreasstraße, Weiße Gasse, Georgsgasse, Michaelisstraße und Pergamentergasse, einem der ältesten Siedlungsteile der Stadt Erfurt. Die Fläche ist seit den großflächigen Abrissmaßnahmen in den 1980er Jahren unbebaut.

Der Grundstückseigentümer und Vorhabenträger hat mit Datum vom 13.04.2015 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB gestellt, dem der Stadtrat der Stadt Erfurt gemäß pflichtgemäßem Ermessen am 08.07.2015 (DS 0902/15) zugestimmt hat.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die städtebauliche Neuordnung der Brachfläche geschaffen werden. Entlang der Weißen Gasse/ Georgsgasse soll eine neue Bauflucht festgelegt und die Realisierung des im Rahmen eines städtebaulich-architektonischen Gutachterverfahrens mit dem 1. Preis gekürten Vorhabens gesichert werden.

Durch den Wegfall der quartierprägenden Gebäude und Raumkanten liegt eine Störung der altstadtprägenden Baustruktur vor. Mit dem geplanten Vorhaben kann die letzte große Brachfläche im Andreasviertel somit einer angemessenen Neubebauung zugeführt und die städtebauliche Störung behutsam geheilt und repariert werden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Sanierungsgebietes "Andreasviertel" EFM002, der Erhaltungssatzung für die Altstadt gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie innerhalb der Ortsgestaltungssatzung "Altstadt".

Während die Sanierungsziele in der Sanierungssatzung "Andreasviertel" vom 30.10.1991 sowie im "Städtebaulichen Rahmenplan Erweiterte Altstadt" vom 11.03.1994 weitestgehend global bzw. allgemein formuliert sind, sollen diese mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT640 gebietsbezogen konkretisiert werden.

Durch den Bebauungsplan ALT 640 werden darüber hinaus die Gestaltungsvorschriften entsprechend der architektonischen Gestaltungsabsicht vorhabenbezogen konkretisiert. Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen verdrängen damit entsprechende Regelungen der Ortsgestaltungssatzung.

Der Bebauungsplan ist aus nachfolgenden Gründen erforderlich:
1. Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Wohnungsbauvorhabens
2. Gebietsbezogene Konkretisierung der Sanierungsziele als planungs- und sanierungsrechtliche Genehmigungsgrundlage.
3. Sicherung der Sanierungsziele auch nach der bevorstehenden Entlassung des Quartiers aus dem Sanierungsrecht i.S. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Vermeidung von städtebaulichen Missständen.
4. Festlegung einer neuen Bauflucht entlang der Weißen Gasse/ Georgsgasse
5. Vorhabenbezogene Konkretisierung der Gestaltungsvorschriften, die partiell von der Ortsgestaltungssatzung abweichen.

Es bestehen damit sowohl öffentliche als auch private Interessen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen im Quartier "Georgsgasse/ Weiße Gasse" über einen Bebauungsplan zu regeln.

1.2 Verfahrensablauf

1.2.1 Gewähltes Planverfahren

Gegenstand des Bebauungsplanes ist die Wiederbelebung und Stabilisierung eines ursprünglich bebauten und seit einigen Jahren brach liegenden Altstadtareals als Maßnahme der Innenentwicklung. Es wird deshalb das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet.

Die Anwendungsvoraussetzungen sind aus folgenden Gründen gegeben:
- Es ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Nachverdichtung von Flächen.
- Im Bebauungsplan wird eine Grundfläche von weniger als 20 000 m² festgesetzt.
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die UVP oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte vor für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor.

Damit sind vom Normalverfahren abweichend folgende Verfahrensbesonderheiten verbunden:

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

1.2.2 Verfahrensablauf

Mit dem Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss Nr. 0902/15 vom 08.07.2015 wurde das Bebauungsplanverfahren ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse" eingeleitet und das Bebauungskonzept des 1. Preisträgers aus dem städtebaulich-architektonischen Gutachterverfahren als Bebauungsplanvorentwurf gebilligt.

Grundlage der Aufgabenstellung des Gutachterverfahrens war der Stadtratsbeschluss Nr. 0727/14 vom 26.11.2014 zur städtebaulichen Grundsatzlösung "Wohnen an der Georgsgasse".

Durch Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfs vom 10.08.2015 bis 12.09.2015 wurde die Öffentlichkeit frühzeitig über die Ziel und Zwecke der Planung unterrichtet.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 und § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB, deren Aufgabenbereich berührt wird, der anerkannten Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG sowie die innergemeindliche Abstimmung erfolgte mit Schreiben vom 31.07.2015.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung haben gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom

19.06.2017 bis 21.07.2017 öffentlich ausgelegen. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange und anerkannten Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.06.2017 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht sowie normative Hinderungsgründe aufgezeigt, die der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens entgegenstehen.

1.2.3 Grünordnungsplan

Von der Erstellung eines Grünordnungsplans kann nach § 11 Abs.2 BNatSchG abgesehen werden. Die Entscheidung über den Verzicht auf einen Grünordnungsplan trifft die untere Naturschutzbehörde. Mit Schreiben vom 31.01.2017 hat die untere Naturschutzbehörde den Verzicht mit der Begründung bestätigt, dass die notwendigen Begrünungsmaßnahmen sowie artenschutzrechtlichen Auflagen auf Grundlage des § 44 BNatSchG, der Begrünungssatzung sowie der Baumschutzsatzung hinreichend bestimmt werden können.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse" wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung durch die allseitigen Grenzen des Flurstücks 80/7, Gemarkung Erfurt, Flur 140 umgrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst eine eigenständig zu betrachtende Teilfläche eines Altstadtquartiers, auf der aufgrund des erheblichen städtebaulichen Missstandes eine Neuordnung und Nachverdichtung stattfinden soll.

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan Thüringen, in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011 sieht vor, dass im Rahmen flächensparender Siedlungskonzeptionen innerörtliche Entwicklungen zu begünstigen, Stadtgrundrisse bzw. -strukturen zu bewahren, zu erhalten und zu verbessern sind.

Dieser Zielstellung kommt der Bebauungsplan ALT640 durch die Neuordnung eines innerstädtischen Quartiers unter Bewahrung des historischen Stadtgrundrisses in vollem Umfang nach. Das Vorhaben steht damit den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan ist seit dem 27.05.2006 wirksam. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist im hier maßgeblichen Plangebiet eine Wohnbaufläche dargestellt. Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbundene Planungsabsicht, Wohngebäude zu errichten, entspricht dem Entzwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

1.4.3 Besonderes Städtebaurecht und örtliche Bauvorschriften

Das gesamte Plangebiet ist Teil des Sanierungsgebietes "Andreasviertel" EFM002 und insofern Gegenstand des besonderen Städtebaurechts gemäß §§ 136 bis 191 BauGB. Die Sanie-

rung wird im sog. Vollverfahren durchgeführt. Von den Eigentümern der Grundstücke werden deshalb zum Abschluss der Sanierung mit Aufhebung der Sanierungssatzung Ausgleichsbeträge erhoben.

Die in der Sanierungssatzung "Andreasviertel" sowie dem Städtebauliche Rahmenplan "Altstadt" definierten Sanierungsziele sind weitestgehend global bzw. allgemein formuliert und bedürfen einer Konkretisierung durch den Bebauungsplan, um deren Umsetzung auch nach der bevorstehenden Entlassung des Quartiers aus dem Sanierungsrecht zu sichern.

Folgende Sanierungsziele werden insbesondere konkretisiert:
- Stärkung der Wohnnutzung durch Neubau von Wohnungen
- Schließung der Straßenfronten durch eine maßstäblich der Umgebung angepassten Bebauung
- Erhalt des Standgrundrisses und der Gassenstruktur durch Definition einer neuen Bauflucht

Das Planungsgebiet befindet sich gleichfalls im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung für die Erfurter Altstadt.

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen verdrängen entsprechende Regelungen der Ortsgestaltungssatzung. Durch das gewählte Verfahren erfolgt eine einzelfallbezogene Änderung der Rechtslage durch den legitimierten Satzungsgeber, den Stadtrat, bezogen auf ein konkretes städtebauliches Konzept ohne Präzedenzwirkung.

Die mit der Planung verbundenen Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung "Altstadt" sind der Besonderheit des Baugrundstücks (u.a. Flächenkonfiguration, Grundstückstiefe) geschuldet und können als Ausnahmeregelung bzgl. einer andersartigen Neubebauung von größeren Baulücken im Detail gerechtfertigt werden, Der denkmalpflegerische Wert der Erfurter Altstadt sowie die Eigenart der Stadtgestalt bleibt grundsätzlich gewahrt.

Soweit keine abweichenden gestalterischen Festsetzungen getroffen wurden gilt die Ortsgestaltungssatzung "Altstadt", so dass weitergehende Regelungen entbehrlich sind.

1.5 Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 3200m² befindet sich innerhalb des mittelalterlichen Altstadtkerns der Landeshauptstadt Erfurt und ist stadtstrukturell ein integraler Bestandteil des "Andreasviertels", das sich nach Norden bis zur Großen Ackerhofsgasse, im Osten bis zum Breitstrom, im Süden bis zur Pergamentergasse und im Westen bis zu Andreasstraße fortsetzt. Die umliegenden Baugrundstücke werden vorwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

Im Norden und Westen wird das Plangebiet von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Weißen Gasse und Georgsgasse begrenzt, im Osten und Süden durch die die direkt angrenzenden privaten Baugrundstücke der Weißen Gasse, Pergamentergasse und Michaelisstraße.

1.5.2 Eigentumsverhältnisse

Das Baugrundstück befindet sich im privaten Eigentum des Vorhabenträgers.

Der Vorhabenträger wird die als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Teilfläche des Grundstücks nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen zum Verkehrswert an die Stadt Erfurt veräußern.

1.5.3 Gebäudebestand und aktuelle Nutzungen

Die Fläche ist mit dem Abriss des letzten Bestandsgebäudes Weiße Gasse 30 im Jahr 2000 unbebaut und stellt sich als ungenutzte Brachfläche dar. Im Rahmen von archäologischen Grabungen wurde ein historisch wertvoller Kellerkomplex gefunden, der daraufhin als Kulturdenkmal unter Schutz gestellt wurde.

1.5.4 Bodendenkmale

Der im Rahmen von archäologischen Grabungen gefundene Kellerkomplex wurde dokumentiert. Bestandteil diese Kellerkomplexes ist ein sehr großer romanischer Keller aus dem 12./ 13.Jahrhundert, der mittlerweile als Bodendenkmal unter Schutz gestellt wurde und zu erhalten ist.

1.5.5 Erschließung

Die verkehrliche sowie ver- und entsorgungstechnische Erschließung des Quartiers ist über die angrenzenden Straßen gesichert. Im Rahmen des Straßenausbaus Weiße Gasse und Georgsgasse werden Ver- und Entsorgungsleitungen, insbesondere Abwasser und Fernwärme neu verlegt.

Für die Löschwasserversorgung sind 96m³/h (Michaelisstraße) und 74m³/h (Pergamentergasse) verfügbar. Der Grundschutz des Grundstücks kann damit gesichert werden.

Das Stadtzentrum ist vom Quartier fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen.

Die ÖPNV-Erschließung erfolgt über die Straßenbahnhaltestellen Domplatz und Webergasse, die sich in einer fußläufigen Entfernung von 280m (Domplatz) bzw. 350m (Webergasse) befinden.

1.5.6 Umweltsituation

Klima

Das Stadtgebiet ist insgesamt durch Überwärmung, eine hohe Feinstaubbelastung und schlechte Durchlüftung gekennzeichnet. Das Plangebiet ist als sog. Klimasanierungszone (Fläche mit mäßiger bis hoher Überwärmung mit negativer Bedeutung insbesondere für das Bioklima) eingestuft.

Das Plangebiet befindet sich im Fernwärmesatzungsgebiet 1 – Altstadt, in dem für neue und zu sanierende Gebäude ein Anschluss an die Fernwärme herzustellen ist.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet sowie in seiner unmittelbaren Nähe sind keine permanenten Oberflächengewässer vorhanden.

Lärm

Das Plangebiet ist vorbelastet durch die Verkehrsemissionen der umliegenden Straßen Weiße Gasse und Georgsgasse, die sich weitestgehend auf den Anwohnerverkehr des Quartiers beschränken. Dazu zählen die Bewohner des neuen Wohnungsbauvorhabens gleichermaßen wie die derzeitigen Anwohner.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden auch mit dem zu erwartenden zusätzlichen Verkehr durch den Neubau der Tiefgarage nicht überschritten (sieh Punkt 2.9).

Tiere und Pflanzen
Auf der Fläche befindet sich derzeit kein nach Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Erfurt schützenswerter Baumbestand und keine schützenswerten Biotopstrukturen. Es treten nur nutzungsbedingte Ersatzgesellschaften (Ruderalflächen) von unterschiedlicher Qualität auf. Die Flächen haben damit eine geringe bis sehr geringe Bedeutung für die Biotopentwicklung und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

In Folge der archäologischen Grabungen waren zum Zeitpunkt der Bestandaufnahme bereits zahlreiche Gehölze entfernt worden. Mit der Eingriffsgenehmigung vom 12.2.2015 wurde von der unteren Naturschutzbehörde die Zustimmung für die Grabungen und Entfernung der Gehölze erteilt sowie die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Die vorhandenen Gewölbekeller bieten Lebensraum für Fledermäuse. Damit kann das Vorkommen streng geschützter Fledermausarten nach Bundesartenschutzverordnung nicht ausgeschlossen werden. Entsprechend der "Bewertung zu möglichen Kleinsäuger- und Fledermausvorkommen im Areal" vom 30.01.2015 ist davon auszugehen, dass mit Verweis auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSDchG die Schaffung eines Ersatzwinterquartiers für Fledermäuse erforderlich ist. Die erforderlichen Ersatzquartiere sind im Rahmen der Realisierung des Vorhabens zu berücksichtigen. Eine entsprechende Vereinbarung erfolgt dazu im Durchführungsvertrag.

Altlasten
Die im Plangebiet gelegenen Flächen wurden nicht im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfasst, d.h. es sind keine Nutzungen bekannt, die einen Altlastenverdacht bzw. schädliche Bodenveränderungen hinsichtlich Schadstoffbelastungen begründet hätten.

1.5.7 Ortsbild und Erholungsnutzung

Die Altstadt ist insgesamt charakterisiert durch einen geringen Anteil an Grün- und Freiflächen. Das Plangebiet liegt mitten im innerstädtisch geprägten dicht besiedelten Stadtraum. Damit hat das Gebiet eine geringe Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Das Ortsbild des Plangebietes wird durch die fehlende Raumkante der brachliegenden ungenutzten Baulücken inmitten der kleinteiligen, relativ intakten Bebauung und enge Gassenstruktur des Andreasviertels geprägt und ist dadurch als nicht gebietstypisch einzustufen. Damit liegt eine Störung des Ortsbildes vor, die mit der Realisierung des Vorhabens behoben werden soll.

1.6 Allgemeine Planungsziele

In Anbetracht der demografischen Entwicklung und der wachsenden Wanderungen auf dem Wohnungsmarkt ist es erforderlich, entsprechende Angebote in den stadtstrukturell wichtigen Bereiche und Alternativen zum Eigenheimbau in Stadtrandlagen zu schaffen. Die angestrebte Sicherung und Fortentwicklung des Wohnbestandes im Andreasviertel entspricht einem ungedeckten Bedarf von Wohnformen im innerstädtischen Bereich mit den dafür typischen kurzen Wegen.

Durch den Wegfall der quartierprägenden Gebäude und Raumkanten in der Weißen Gasse und Georgsgasse liegt eine Störung des altstadttypischen Stadtgrundrisses sowie der ursprünglich prägenden Baustruktur vor. Diese soll durch das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrundeliegende Vorhaben behutsam geheilt und repariert werden. Wesentlich ist dabei, die geschichtliche und gestalterische Identität der Erfurter Altstadt zu sichern und gleichzeitig die Neubebauung als "ablesbares Zeugnis der heutigen Entstehungsperiode" von der prägenden historischen Bestandsbebauung abzuheben.

Die Raumstruktur des Gebietes ist geprägt durch geschlossene Quartiere mit kleinteiligen, heterogenen Baustrukturen unterschiedlicher Epochen, Qualitäten und Nutzungen.
Der im Rahmen der archäologischen Grabungen gefundene romanische Keller wurde zwischenzeitlich als Bodendenkmal unter Schutz gestellt und muss gemäß den Anforderungen des Thüringer Landesamtes für Denkmalschutz und Archäologie erhalten werden.

In Anbetracht dieser Ausgangslage sowie unter Bezugnahme auf die Sanierungs- und Erhaltungsziele werden mit dem Bebauungsplan folgende Planungsziele verfolgt:

1. Errichtung einer Wohnanlage mit insgesamt 39 barrierefreien Eigentumswohnungen im gehobenen Marktsegment mit je einem Tiefgaragenstellplatz.
2. Die Raumkanten entlang der Georgsgasse und der Weißen Gasse sollen durch eine dreigeschossige barrierefreie Wohnbebauung neu definiert werden. Dabei soll an die gründerzeitliche Raumkante in der Weißen Gasse angeknüpft und der Straßenraum auf heute gebietstypische und angemessene Proportionen aufgeweitet werden, um die Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse und die Qualität der öffentlichen Verkehrsflächen zu verbessern.
3. Die vorhandene Baulücke soll mit neuen zeitgemäßen Gebäuden als ablesbares Zeugnis der heutigen Entstehungsperiode ergänzt werden. Die Kleinteiligkeit der Quartiersbebauung soll dabei Berücksichtigung finden.
4. Das Wohnumfeld ist durch zusammenhängende Frei- und Grünbereiche zu verbessern. Der Innenhof soll als zusammenhängend gestaltete Freifläche für die Bewohner nutzbar sein. Dabei soll der vorhandene romanische Keller in das Freiflächenkonzept integriert werden. Dieser Keller soll temporär der Öffentlichkeit zugänglich sein.
5. Die Stellplätze sind bedarfsgerecht in einer Tiefgarage unterzubringen, oberirdische Stellplätze sind ausgeschlossen.

2 Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

2.1 Art der baulichen Nutzung

Zeichnerische Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet
Festsetzung Nr. 0.: Verweisfestsetzung auf den Durchführungsvertrag
Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend, wird zur Umsetzung der Nutzungs- und Raumkonzepte die Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird sowohl der Lage des Plangebietes innerhalb der vorhandenen Wohngebiete des Andreasviertels als auch dem geplanten Nutzungszweck entsprochen.

Ziel dieser Festsetzung ist es, die Schutzwürdigkeit der geplanten Wohnnutzung selbst zu definieren und die zu erwartenden möglichen Auswirkungen auf das Umfeld abzugrenzen und überschaubar zu gestalten. Die damit vorrangig angestrebte Wohnnutzung schließt Störungen des Bestandes aus und entspricht der raumstrukturellen Eignung dieser Bereiche.

Die ausschließliche Festsetzung der Art der Nutzung durch allgemeine Festsetzung eines Baugebietes entspräche nicht dem Vorhabenbezug eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Ungeachtet dessen ist der Zusatz eines Baugebietes zulässig und zur Definition des Schutzanspruchs geeignet (so z.B. Ullrich Kuschnerius. "Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Lichte der jüngeren Rechtsprechung", BauR 6/2004 S. 948)

Die erforderliche Konkretisierung des Vorhabens erfolgt durch Definition des Vorhabens im Durchführungsvertrag und der dazugehörigen Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers.

Mit der Festsetzung Nr. 0 sind im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die hohen Anforderungen, die das BVerwG an die Konkretisierung des Vorhabens im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt[1], kollidieren häufig mit der erforderlichen Flexibilität aus Sicht der Vorhabenträger, um im Zuge der Projektrealisierung auf geänderte Nutzeranforderungen eingehen zu können. Deshalb hat der Gesetzgeber in § 12 Abs.3a BauGB die Möglichkeit geschaffen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf allgemeine Festsetzungen zu beschränken und durch einen entsprechenden Festsetzungsverweis auf den Durchführungsvertrag konkretisierende Zulässigkeitstatbestände in den Durchführungsvertrag auszulagern. Der Durchführungsvertrag wird dadurch für die bauaufsichtliche Prüfung des Vorhabens relevant.
Werden Änderungen am konkreten, im Durchführungsvertrag fixierten Konzept erforderlich, bedarf es so nicht einer erneuten Auslegung des Bebauungsplanes. Die Änderung der Zulässigkeitstatbestände kann durch Änderung des Durchführungsvertrages erfolgen, der des Beschlusses des Stadtrates bedarf. Nachbarn haben alle Vorhaben hinzunehmen, die den allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.[2]

Da ohne eine erneute Planänderung alle Nutzungen zulässig sein können, die von den allgemeinen Festsetzungen erfasst werden, ist dieses gesamte Nutzungsspektrum Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Alle abwägungserheblichen Auswirkungen aller nach der Planung zulässigen Nutzungen wurden deshalb in die Abwägung eingestellt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan in der aktuellen Fassung ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

[1] BVerwG Urteil vom 18.09.03 - 4CN 3.02
[2] BauGBÄndG 2007 Mustererlass , Nr. 2.3.3.3.

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:
- Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GR)
- Festsetzung der zwingenden Zahl der Vollgeschosse
- Festsetzung von Gebäude- bzw. Traufhöhen in m ü NHN zwingend bzw. als Mindest- und Höchstmaß (straßenbegleitende Bebauung)
- Festsetzung von Gebäude- bzw. Traufhöhen in m ü NHN als Höchstmaß (Hofbebauung)

Auf die Festsetzung einer GFZ in diesem Bereich wird verzichtet, da aufgrund der baukörperähnlichen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Festsetzung der zwingenden Geschossigkeit die planerisch angestrebte Baustruktur hinreichend bestimmt definiert ist.

Textliche Festsetzungen Nr. 1.1.: Größe der Grundfläche
Die Größe der zulässigen Grundfläche (GR) baulicher Anlagen ergibt sich nach dieser Festsetzung mit einer ausdrücklichen Bezugnahme[3] aus der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, die durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt wird, sowie deren Überschreitungsmöglichkeiten.[4]

Diese Festsetzung setzt eine baukörperähnliche Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen voraus. Derartig enge Festsetzungen sind erforderlich, um die Erhaltung bzw. die adaptierte Wiederherstellung der prägenden Raumstruktur mit ihren unterschiedlichen Überbauungsgraden und Gebäudeeigenschaften zu gewährleisten. Mit der beabsichtigten Einordnung der Baukörper soll auch in diesem Teil des ansonsten intakten Flächendenkmals der Erfurter Altstadt die Gassenstruktur und Raumführung wieder erlebbar werden.

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Tiefgaragen ist in Anbetracht der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit i.V.m. der Bau- und Nutzungsdichte zur störungsfreien Unterbringung des ruhenden Verkehrs erforderlich. Die Unterbauung des Grundstücks wird durch die bodenschlüssigen Bäume, die Mietergärten und die geforderte Erdüberdeckung der begrünten Bereiche kompensiert.

Überschreitung des Höchstmaßes von Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl
Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO werden überschritten. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche ergeben sich zulässige Überschreitungen der Obergrenze der GFZ bis 1,8 sowie der GRZ bis 0,53 bzw. 0,93 (Tiefgarage). Die Werte ergeben sich unter Zugrundelegung des derzeitigen Grundstückszuschnitts.

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.

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um ein überwiegend bebautes Gebiet im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO.

[3] OVG Münster 11a.Senat 13.03.98 11a D 128/93.NE

[4] Die Zulässigkeit dieser Verknüpfung wird des Weiteren herausgestellt in Hans-Jörg Rist Kohlhammer Kurzkommentar BauNVO 1990 § 16 Rn 4

Die Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich mit nachfolgender Begründung gegeben.

1. Städtebauliche Gründe erfordern die Überschreitung:
- Die Festsetzungen sind notwendig, um planungsrechtlich die städtebaulich prägenden Baustrukturen zu sichern und die Sanierungsziele zu konkretisieren.
- Es soll an die Baustruktur und an die charakteristisch höhere bauliche Dichte der Altstadt, insbesondere des unmittelbaren Umfeldes angeknüpft werden.
- Die Grundstücksgröße wird durch die Aufweitung des Straßenquerschnitts reduziert.
- Das Potential einer überdurchschnittlich guten ÖPNV-Erschließung soll durch Nutzungskonzentration im Innenstadtbereich ausgeschöpft werden.

2. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden:
- Eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsräume bleibt aufgrund der festgesetzten Baugrenzen gewahrt.
- Ein gewisser ausgleichender Umstand für die hohe Nutzungsintensität und Baudichte ist durch die flächenmäßige und räumliche Beschränkung der Zulässigkeit von Anbauten und Nebenanlagen sowie die Festsetzung der Begrünungsmaßnahmen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen zu sehen.

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.
- In einer Tiefgarage können die erforderlichen Stellplätze untergebracht werden.
- Die gute ÖPNV-Erschließung im Gebiet ermöglicht eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs.

<u>Zeichnerische Festsetzung und Textliche Festsetzungen Nr.1.2, 1.3 sowie 1.6: Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse</u>

Die Zahl der Vollgeschosse wird als zwingendes Maß festgesetzt. Eine derartig weitgehende Bindung ist für die Sicherung des Charakters der vorhandenen städtebaulichen Struktur mit ihren unterschiedlichen Gebäudeeigenarten sowie für die Umsetzung des Raumkonzeptes erforderlich.
Um den Dachausbau gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan zu ermöglichen kann ausnahmsweise die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zu diesem Zweck überschritten werden. Dieser Zulässigkeitsrahmen dient der Umsetzung des Raumkonzeptes und der qualitativen und quantitativen Verbesserung des Wohnraumangebots der Stadt Erfurt.

Die festgesetzten Gebäudehöhen (Oberkante Gebäude, Traufhöhen) orientieren sich an der festgesetzten Geschossigkeit sowie den Geschoss- und Raumhöhen des Vorhabenkonzepts. Die zwingenden Höhenfestsetzungen für die Blockrandbebauung knüpfen im Wesentlichen an die Höhen der Bestandsgebäude in der Weißen Gasse/ Ostseite sowie der Georgsgasse an. Dabei wird in Verbindung mit der festgesetzten Bauflucht und dem aufgeweiteten Straßenraum die Maßstäblichkeit des gründerzeitlichen Stadtgrundrisses aufgenommen.

Derartig enge zwingende Höhenfestsetzungen sind erforderlich, um i.V.m. der Dachform und der Geschossigkeit die Erhaltung bzw. die Wiederherstellung der prägenden Raumstruktur mit ihren Trauf- und Firstlinien zu gewährleisten.

Mit der Festsetzung der Gebäudehöhen der Hofhäuser als Höchstmaß soll i.V.m. den Flachdächern eine Maximalhöhe gesichert werden, die deutlich unter der Blockrandbebauung liegt. Damit wird eine verträgliche Ergänzung der Quartiersstrukturen im Blockinnenbereich gesichert.
Zwingende Höhenfestsetzungen in den Baufeldern BF11 und BF 12 sind i.V.m. der Festsetzung der Baulinien für die Regelung der Abstandsflächentiefe erforderlich.

Textliche Festsetzungen Nr. 1.4: Überschreitung der Oberkante baulicher Anlagen
Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass auf den Flachdächern der Hofhäuser technisch bedingte Aufbauten sowie Absturzsicherungen für Dachterrassen in gewissem Umfang ausnahmsweise möglich sind. Diese Aufbauten sind funktional erforderlich und im Hofbereich städtebaulich vertretbar. Die Gesamthöhe der Gebäude soll nicht angehoben werden.

Textliche Festsetzungen Nr. 1.5: Oberkante Tiefgarage
Mit der Festsetzung der Oberkante der Tiefgarage soll i.V.m. mit der Festsetzung Nr. 3.1 zur Höhenlage der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gesichert werden, dass die Tiefgarage nicht aus dem Gelände herausragt und eine angemessene Überdeckung für Begrünungen erhält.

2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Textliche Festsetzungen Nr. 2.1 und 2.2.: Bauweise
Das Quartier ist durch eine geschlossene Blockrandbebauung geprägt. Zur Erhaltung dieser Eigenart wird für die Blockrandbebauung eine Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand im Sinne der geschlossenen Bauweise festgesetzt.

Im Hofbereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die der beabsichtigten Gebäude- und Raumstruktur des Vorhabenkonzeptes entspricht. Dieses sieht unter Berücksichtigung der Ansprüche an zeitgemäße Wohnqualitäten eine offene Bebauung vor. Lediglich an die bereits vorhandenen grenzständigen Nachbargebäude soll angebaut werden, um einen Innenhof mit ausreichenden Freiräumen zu schaffen.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 2.3.: Baulinien, Baugrenzen
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien zum öffentlichen Straßenraum sowie zur grenzständigen Nachbarbebauung und durch Baugrenzen zum Wohnhof im Inneren des Quartiers festgesetzt.

Die Festsetzung von Baulinien ist dabei auf Bereiche entlang der das Quartier umgebenden Straßen beschränkt, wo derart weitgehende Bindungen zur Sicherung der quartierstypischen Raumstruktur erforderlich sind. Dabei soll an die gründerzeitliche Raumkante in der Weißen Gasse angeknüpft und der Straßenraum auf heute gebietstypische und angemessene Proportionen aufgeweitet werden.
Der Gassencharakter bleibt trotz der Aufweitung des Straßenraumes erhalten, da dieser vom Breiten-/Höhen-Verhältnis abhängig ist und dies bei einem Verhältnis von 1/1 als Gasse wahrgenommen wird.

Darüber hinaus erfüllt die Aufweitung der Weißen Gasse neben dem Zweck der besseren Belichtung, Besonnung und Belüftung des Wohnquartiers insbesondere die Optimierung des KFZ-, Fahrrad- und Fußgängerverkehrs vorzugsweise für die Anlieger. So wird eine ausrei-

chende Fahrgasse für den Einbahnstraßenverkehr mit Haltemöglichkeiten zum Be-/Entladen sowie Ein-/Ausstieg sowie beidseitigen Gehsteigen mit Flachbord im erweiterten Straßenraum untergebracht.

Mit den Baulinien entlang der grenzständigen Nachbargebäude soll eine Grenzbebauung gesichert werden, um einen Innenhof mit ausreichend Freiraum zu schaffen.

Durch die städtebaulich-räumlich angestrebte Bauflucht entlang der Weißen Gasse und Georgsgasse ergeben sich teilweise geringere Abstandsflächentiefen als nach Thüringer Bauordnung gefordert. Die Festsetzung von Baulinien dient i.V.m der zwingenden Festsetzung der Geschossigkeit und der Festsetzung der OK Gebäude in den Baufelder BF 1 – 6 und BF11 und BF 12 der Regelung der Abstandsflächentiefe abweichend von der Thüringer Bauordnung. Die Regelungen der Thüringer Bauordnung zu den Abstandsflächen finden damit in diesen Bereichen keine Anwendung. Die Festsetzungen sind gemäß den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes erforderlich zur Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Ausreichende Besonnung und Belichtung:

Es gibt keine ausdrücklichen gesetzlichen Regelungen zu den Anforderungen an eine Mindestbesonnung oder Mindestbelichtung von Wohnungen. Es existieren jedoch verschiedene fachliche Beurteilungsmöglichkeiten für die Abwägung im Rahmen des planerischen Rücksichtnahmegebotes. Die aktuelle Beurteilungsgrundlage stellt die DIN-Vorschrift 5034 "Tageslicht in Innenräumen" dar. Auf dieser Grundlage wurde ein Verschattungsgutachten (Anlage 6) sowie ein Tageslichtnachweis (Anlage 5) erstellt. Die DIN-Beurteilungswerte haben keinen verbindlichen Charakter im Sinne von Obergrenzen, sondern geben lediglich eine Orientierung für den Planungsprozess und die Abwägung. Die Entscheidung, ob die Auswirkung der Planung auf die Verschattungssituation zumutbar ist, obliegt der Abwägung der Gemeinde.

Die Berechnungen haben gezeigt, dass die DIN-Kriterien nicht an jedem geprüften Referenzpunkt eingehalten werden können (siehe Gutachten). Im Zuge der gewollten Nachverdichtung und flächensparenden Bauens ist die Einhaltung der DIN-Kriterien jedoch häufig in Teilen nicht gegeben. Die nachgewiesene Belichtungs- und Besonnungssituation entspricht der engen Blockrandbebauung und stellt eine oft in diesen innerstädtischen Bereichen vorkommende Situation dar. Beengte Verhältnisse in einer historischen mittelalterlich geprägten Altstadt sind typisch. Durch die Planung ergibt sich gegenüber einer auch ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB zulässigen zwei- bis dreigeschossigen Neubebauung (Schließung der Baulücke) keine signifikante Verschlechterung der Situation. Im Gegenteil: durch die Aufweitung des Straßenraumes und die von der derzeitigen Grundstücksgrenze zurückgesetzten Bauflucht wird eine Verbesserung der Situation gegenüber einer nach § 34 BauGB zulässige Bebauung erzielt.

In den Wohnungen, in denen die DIN-Kriterien nicht erfüllt sind, muss im Wintre vermehrt mit künstlichem Licht gearbeitet werden. Ein Leben und Arbeiten in den betroffenen Bereichen ist unter den geplanten Bedingungen trotzdem möglich. Für die Einfamilienhäuser in der Weißen Gasse kann die unzureichende Belichtung einzelner Aufenthaltsräume zur Straßenseite über die Belichtung der Aufenthaltsräume von der Hofseite und über die Außenwohnbereiche kompensiert werden.

In Anbetracht der öffentlichen Interessen an der Schaffung von Wohnraum auf innerstädtischen Brachflächen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung), an der "Reparatur" und Nachverdichtung des historischen Stadtgrundrisses der Altstadt sowie der Erhaltung der Gassenstruktur wird die Belichtungs- und Besonnungssituation als zumutbar und mit den Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vereinbar eingeschätzt.

Der Nachweis der Einhaltung der normierten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Ausreichende Belüftung:
Bei den vorgesehenen Gebäudeabständen ist dies regelmäßig als gegeben anzusehen.

Einhaltung der Brandschutzanforderungen:
Die Anforderungen an den Brandschutz werden durch die geringeren Tiefen der Abstandsflächen nicht verletzt. Der erforderliche Mindestabstand vor Fassaden mit Fenstern von 5 m ist gewährleistet. Der Brandschutznachweis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geführt.

Durch die rückwärtigen Baugrenzen der Blockrandbebauung wird die maximale Bautiefe definiert. Für die Hofhäuser werden mit den festgesetzten Baugrenzen baukörperähnliche Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche getroffen. Diese enge Bindung ist zur Sicherung des Raumkonzeptes hinsichtlich einer klaren Disposition zur Lage der Baukörper und den damit verbundenen Freiräumen erforderlich. Die Lage der Baugrenzen sichert eine ausreichende Belichtung und Besonnung sowie ausreichende Freiräume im Hofbereich für Wohngärten, Spiel- und Aufenthaltsflächen. Abstandsflächen werden im Hofbereich nicht unterschritten.

Eine Variabilität in der Raumstruktur wird deshalb nicht eingeräumt.

Zur Gewährleistung gestalterischer Spielräume, insbesondere für die Errichtung von Freisitzen und Balkonen werden nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen zur Überschreitung von Baulinien und Baugrenzen eingeräumt.

Textliche Festsetzung Nr. 2.4.: nichtüberbaubare Grundstücksfläche
Zur Sicherung die Aufenthaltsqualität in den wohnnahen Freiräumen und Minimierung des Störgrades auf die Raumstruktur wurde i.V.m. mit den Festsetzungen Nr. 4.1 und 4.2. die Zulässigkeit von baulichen Anlagen im Hofbereich eingeschränkt.

2.4 Festsetzung der Höhenlage

Textliche Festsetzungen Nr. 3.1.: Höhenlage der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche
Die Festsetzung der Höhenlage des zukünftigen Geländes im Hofbereich orientiert sich am Freiflächenkonzept und sichert i.V.m. mit der Festsetzung Nr. 1.5 zur Höhe der Tiefgarage eine angemessene Überdeckung der Tiefgarage für Begrünungen.

2.5 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten

Textliche Festsetzungen Nr. 4.1.: Nebenanlagen
Mit der Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO soll gesichert werden, dass den allgemeinen Planungszielen entsprechend die verbleibende nichtüberbaubare Grundstücksfläche (Innenhof) als begrünte Freifläche für die Anwohner gestaltet werden kann. Damit wird die Störung des Wohnumfeldes berechenbar gestaltet.

Textliche Festsetzungen Nr. 4.2.: Garagen und Stellplätze
Mit dem Ausschluss von Garagen und Stellplätzen in den Hofbereichen soll eine geordnete Flächeninanspruchnahme innerhalb des Baugebietes gesichert und damit die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Quartier durch Minderung der Lärmbelastung erhöht werden.
Zudem wird die Störung des Wohnumfeldes berechenbar gestaltet. Durch Konzentration des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage soll die angrenzende Wohnbebauung von unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm geschützt und eine oberirdische Befestigung der Freiflächen reduziert werden.

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen Nr. 4.3. und 4.4.: Tiefgarage mit ihrer Einfahrt
Die Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtbereiches gewährleistet die Erschließung des Grundstücks vom öffentlichen Straßenraum und dient der Konfliktbewältigung hinsichtlich verkehrlicher und immissionsschutzrechtlicher Belange. Durch Bündelung der Zufahrten soll eine zielgerichtete und geordnete Verteilung des An- und Abfahrtsverkehrs gesichert werden, um die Störwirkung auf das Verkehrsnetz sowie die lärmempfindlichen Nutzungen zu minimieren.

Aus stadträumlichen Gründen und zur Gewährleistung einer sicheren Dispositionsgrundlage, die Lage emittierender Tiefgarageneinfahrten betreffend, wurde die Zulässigkeit dieser Ein- und Ausfahrt auf einen bestimmten Bereich in der Weißen Gasse beschränkt. Im Zusammenhang mit dem Erhalt des romanischen Kellers und dessen Einbeziehung in das Freiflächenkonzept konnte der ursprüngliche Tiefgaragengrundriss einschließlich Tiefgaragenzufahrt/ -rampe von der Georgsgasse nicht beibehalten werden. Im Ergebnis der Abwägung wurde deshalb die Tiefgargenzufahrt in die Weiße Gasse verlegt und der Gesamtgrundriss entsprechend angepasst. Die Einhaltung der zulässigen Immissionsgrenzwerte an der nächstgelegene Wohnbebauung wurde durch eine Schallimmissionsprognose nachgewiesen und die erforderlichen Schutzmaßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt (textliche Festsetzungen Nr. 7 ff.).

2.6 Straßenverkehrsflächen

Zeichnerische Festsetzung: Straßenverkehrsfläche e
Durch die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche Weißen Gasse und Georgsgasse erfolgt eine eindeutige Abgrenzung der privaten Bauflächen von den öffentlichen Verkehrsflächen. Der Straßenraum wird damit gegenüber dem Bestand auf heute gebietstypische und angemessene Proportionen aufgeweitet. Damit sollen unter Würdigung der mehrgeschossigen Gebäudehöhen, der teilweisen Aufgabe der parzellenscharfen, kleinteiligen Bebauung und der Sicherung einer angemessenen Erschließung insbesondere die Belichtungs- und Besonnungs-

verhältnisse der Bestands- und Neubebauung optimiert und eine höhere Qualität der öffentlichen Verkehrsflächen erzielt werden. Die Aufweitung des Straßenraumes orientiert sich dabei an der bereits durch das gründerzeitliche Gebäude Weiße Gasse 31 begonnenen Verbreiterung des Straßenraumes und definiert in Verbindung mit der entsprechend festgesetzten Baulinie eine neue Bauflucht.

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

Textliche Festsetzung Nr. 5.1.: Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche
Die Begrünungsmaßnahmen dienen der visuellen und gestalterischen Aufwertung des Innenhofes sowie der Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den wohnnahen Freibereichen. Darüber hinaus haben die Begrünungsmaßnahmen klimaökologische Ausgleichsfunktion,

Textliche Festsetzung Nr. 5.2.: Überdeckung der Tiefgarage
Außerhalb von befestigten Wegeflächen und Terrassen sollen Tiefgaragen mit mindestens 60 cm vegetationsfähigem Oberboden überdeckt werden, um die natürliche Bodenfunktion und die Entstehung einer funktionsfähigen Vegetationsschicht zu sichern. Die ausnahmsweise zulässigen Unterschreitungen entsprechen der Freiflächenplanung. Geplant ist ein "Gartendach" in Form von intensiver Dachbegrünung mit Überdeckungshöhen von 35 – 105 cm.

Die Festsetzung erfolgt damit aus gestalterischen Gründen zur Verbesserung des Wohnumfeldes sowie aus ökologischen Gründen zur Verbesserung des Mikroklimas.

Textliche Festsetzung Nr. 5.3.: Dachbegrünung
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der stark überbauten Altstadt. Um die Wirkung des hohen Versiegelungsgrades zu mindern sind Flachdächer der Hofhäuser, die nicht als Dachterrasse genutzt werden, zu begrünen. Dadurch wird sowohl das Umfeld der Dachterrassen aufgewertet als auch das Mikroklima verbessert. Neben der klimaökologischen Ausgleichsfunktion dienen Dachbegrünungen als Lebensraum für bestimmte Pflanzen und Tiere und verzögern den Regenwasserabfluss. Die Festsetzung erfolgt aus somit aus städtebaulichen und aus ökologischen Gründen.

Die festgesetzte Substratstärke ist die Mindestvoraussetzung für die Ansiedlung einer funktionsfähigen Vegetationsschicht, ohne dabei zu unbeherrschbaren Dachlasten zu führen.

Textliche Festsetzung Nr. 5.4.: Wurzelraum von Bäumen
Diese Festsetzung dient dem optimalen Wachstum der Bäume und damit dem langfristigen Erhalt der Baumstandorte.

2.8 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Textliche Festsetzung Nr. 6.1. Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen
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 treten sehr häufig Inversionen auf, die sich oft erst am Nachmittag auflösen. Entsprechend des Klimagutachtens ist das an bis zu 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 kann und damit ganztätig erhalten bleiben. 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.

Der Ausschluss flüssiger und fester Brennstoffe erfolgt insbesondere hinsichtlich der Reduzierung des CO_2-Ausstoßes sowie der Stickoxid- und Feinstaubemissionen und gilt für alle Feuerungsanlagen, so auch für Kamine.

Erfurt ist als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen. Die Stadt Erfurt hat sich mit Stadtratsbeschluss Nr. 191/98 vom 22.07.98 aufbauend auf den Beschluss der Bundesregierung zur Senkung der CO_{2-} 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 B-Plangebiet liegt im Betrachtungsbereich der derzeit geltenden und vom Thüringer Landesverwaltungsamt herausgegebenen 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplanes Erfurt (01/2012) zur Reduzierung der Luftschadstoffbelastung durch Feinstaub und Stickoxide. Hiernach entfällt allein auf den Hausbrand rund 54% der NO_2-Gesamtbelastung. Die Pflicht zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nach der 39. BImSchV erfordert daher Maßnahmen zur Begrenzung der Immissionsbelastung durch Hausbrand. Speziell die hohen spezifischen Emissionen beim Einsatz von Holz in Kleinfeuerungsanlagen werden im Luftreinhalteplan als besonderes Problem herausgestellt.

Bei einem Vergleich der Schadstoffemissionen von Holz (Hackschnitzel, Holz-Pellets) mit Erdgas normiert auf eine Energienachfrage von 1 kWh ergeben sich gemäß Ausführungen im Luftreinhalteplan Mehrfachbelastungen durch die Verwendung von Holzbrennstoffen um einen Faktor 230-330 bei Stäuben und 3-7 bei NO_X.

Feste und flüssige Brennstoffe unterliegen grundsätzlich einen immanenten Nachteil gegenüber gasförmigen Energieträgern, da sie vor der eigentlichen Verbrennung zunächst in ein brennbares Gas überführt werden müssen, sodass selbst unter optimierten Feuerungsbedingungen mit gasförmigen Brennstoffen ein wesentlich besserer Ausbrand gegenüber Fest- bzw. Flüssigbrennstoffen erzielt wird. Reduktionsmaßnahmen im Hausbrandsektor stellen daher primär auf die Verwendung emissionsarmer Feuerungsanlagen ab. Die Maßnahmen im Luftreinhalteplan zielen daher unter anderem auf einen Verzicht auf den Einsatz emissionsrelevanter Fest- und Flüssigbrennstoffe in Bebauungsplänen im innenstädtischen Bereich ab. Punkt 2.3.1. der Maßnahmenplanung des Luftreinhalteplanes von 2012 beinhaltet die Fortführung der Begrenzung der Heizmedien in B-Plänen zur Emissionsbegrenzung.

Ausgehend von der lufthygienischen Situation in Erfurt erfolgte daher fallkonkret der Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen, bei deren Verwendung wesentlich mehr Schadstoffe entstehen als beispielsweise bei Gas.

Die CO_2-Neutralität des Festbrennstoffes Holz (d.h. es wird bei der Verbrennung nur so viel CO_2 freigesetzt wie die Pflanze während ihres Wachstums aufgenommen hat) trifft auf einen

globalen Bilanzraum zu. An der Verwendungsstelle und somit lokal stellen Holzfeuerungsanlagen hingegen relevante Emissionsquellen dar. Der getroffene Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen stellt daher primär auf (lokale) Immissionsschutzbelange ab.

Bei Feinstaub tragen auch Kamine und Kaminöfen in erheblichem Umfang zur Luftbelastung bei, besonders wenn diese handbeschickt werden. Die Emissionen während des Betriebes werden meist durch die Geruchsanteile im Abgas wahrgenommen und führen häufig zu Nachbarbeschwerden. Da der gelegentliche Betrieb offener Kamine nach § 4 Abs. 4 der 1. BImSchV keinen weitergehenden emissionsbegrenzenden Anforderungen unterliegt, kann ein wirksamer Schutz nur durch bauplanerische Festsetzungen in Form eines Ausschlusses von Festbrennstofffeuerungen sichergestellt werden.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Fernwärmeversorgungsgebietes 1 (Altstadt), in dem die Fernwärmeversorgung eine Vorrangstellung ein nimmt und Anschluss- und Benutzungszwang besteht. Eine betriebsfertige Fernwärmeleitung liegt am B-Plangebiet an. Laut § 5 (1) Fernwärmesatzung ist im Satzungsgebiet bei diesbezüglich erschlossenen Grundstücken jedes Gebäude anzuschließen.

2.9. Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Textliche Festsetzungen Nr. 7.1. bis 7.7.: Aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen
Für die geplante Tiefgarage und deren Zufahrt wurde durch das Ingenieurbüro Frank und Apfel eine Schallimmissionsprognose erstellt (siehe Anlagen 2 und 3).

Die Beurteilung der Geräusche der Tiefgarageneinfahrt erfolgt dabei nach TA Lärm. Durch die Einstufung der nächstgelegenen Immissionspunkte als Allgemeines Wohngebiet sind für die Bewertung der zukünftigen Lärmsituationen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete maßgeblich.

Zur Reduzierung der Geräuschimmissionen durch Ein- und Ausfahrten wurden aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Bei Realisierung der festgesetzten Maßnahmen wird sichergestellt dass die Grenzwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete an der nächstgelegenen schutzwürdigen Wohnbebauung/ Fenster eingehalten werden.

Die Ergebnisse der Berechnungen zum anlagenbezogenen Verkehr auf der öffentlichen Straße führten tags zur Unterschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV (IGRW 59dB(A) um mindestens 5 dB(A) und nachts um mindestens 4 dB(A). Damit kann selbst bei einer Erhöhung der vorhandenen Immissionen durch Verkehrslärm um 3 dB(A) (Verdopplung des vorhandenen Verkehrs) infolge des zusätzlichen Verkehrs der Tiefgarage keine Überschreitung des Grenzwertes der 16. BImSchV mehr auftreten. Da mindestens ein Kriterium des Punktes 7.4 der TA Lärm damit eingehalten wird, sind keine organisatorischen Maßnahmen zur Verringerung der Lärmbelastung durch den anlagenbezogenen Verkehr auf der öffentlichen Straße erforderlich. Dies gilt auch mit Realisierung des Austausches der Straßenoberbeläge im Bereich der Weißen Gasse durch Pflaster. Die in der Schallimmissionsprognose dokumentierten Beurteilungspegel behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Die rechnerische Erhöhung der Emissionen durch den Belag mit Pflaster von maximal DStro = 3 dB wird durch die Verringerung der

Fahrgeschwindigkeit von v = 30 km/h (Annahme in der Prognose) auf v <= 15 km/h (bzw. Schrittgeschwindigkeit im verkehrsberuhigten Bereich) mindestens kompensiert.

Bei der textlichen Festsetzung Nr. 7.7 stützt sich die Stadt Erfurt allein auf den § 12 Abs. 3 BauGB, da der § 9 Abs. 1 Nr. 24 keine geeignete Rechtsgrundlage darstellt. Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass der Vorhabenträger im Planvollzug (Baugenehmigung) die Auflagen des Immissionsschutzgutachtens auch ohne die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einhalten muss.

Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet nach TA Lärm ist durch den Vorhabenträger nach Realisierung des Vorhabens eine gutachterliche Abnahmemessung durch eine bekannt gegebene Messstelle nach § 26 BImSchG durchzuführen.

Textliche Festsetzungen Nr. 7.8.: Abluft Lüftungseinrichtungen
Zur Sicherstellung eines ungestörten Abtransports der Luftschadstoffe mit der freien Luftströmung wird im Bebauungsplanentwurf die textliche Festsetzung Nr. 7.8 aufgenommen.

Diese Festsetzung erfolgte in Anlehnung an die Ableitbedingungen für Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe nach § 19 der 1.BImSchV. Durch eine derartige Festsetzung wird gewährleistet, dass auch bei partikelförmigen Abluftbestandteilen (Dieselruß u.a.) ein Abtransport mit der freien Luftströmung erfolgt.

Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan sind lediglich Tiefgaragen mit einer Größe von maximal 41 Stellplätzen zulässig. Nach den Begriffsbestimmungen der Thüringer Garagenverordnung (ThürGarVO) handelt es sich dabei wegen ihrer Grundfläche formalrechtlich um sogenannte Großgarage. Aufgrund der ausschließlichen Nutzung als „Wohnanliegergarage“ und der damit einhergehenden vergleichsweise geringen Nutzungsfrequenz werden entsprechende bauordnungsrechtliche Anforderungen, die denen einer Mittelgarage entsprechen, als genehmigungsfähig angesehen. Damit ist die Garage in Bezug auf die Umwelteinwirkungen mit einer Mittelgarage vergleichbar.
In geschlossenen Mittelgaragen müssen nach § 15 Abs.4 der ThürGarVO die Abluftanlagen so bemessen sein, dass der Kohlenmononoxid (CO)-Halbstundenmittelwert unter Berücksichtigung der regelmäßig zu erwartenden Verkehrsspitzen nicht mehr als 100 ppm beträgt.

Diese Anforderungen gelten als erfüllt, wenn die Abluftanlage in Garagen mit geringem Zu- und Abgangsverkehr mindestens 6 m^3, bei anderen Garagen mindestens 12 m^3 Abluft in der Stunde je m^2 Garagennutzfläche abführen kann. Angesichts dieser Vorgaben liegt der Abluftstrom deutlich unterhalb von 100 ppm CO und damit unterhalb der nach Nr. 5.2.4 der TA Luft genannten zulässigen Massenkonzentration für CO im Abluftstrom. Auf Grund der v.g. Luftwechselraten trifft dies ebenfalls auf die sonstigen Luftschadstoffe zu.

Die ThürGarVO enthält keine weitergehenden Anforderungen an die Ableitung der Abluftströme. Auch ohne gesonderte Vorkehrungen (Abstandsregelungen u.a.) dürften bei der Ableitung der Abluft eine ausreichende Verdünnung und ein ungestörter Abtransport der Luftschadstoffe mit der freien Luftströmung sichergestellt sein.

2.10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zeichnerische Festsetzungen und Textliche Festsetzungen Nr.8.1. bis 8.3.: Baumpflanzungen
Die Baumpflanzungen dienen der Aufwertung der Wohn- und Aufenthaltsqualität in den Freibereichen. Die ökologische Funktion besteht in der Aufnahme von CO2 und der Filterwirkung für das Mikroklima.

2.11. Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft

Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist ein Ausgleich des Eingriffs nicht erforderlich, da das Vorhaben als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gilt. Hiernach ist gemäß § 1a) Abs. 3 letzter Satz BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Durch den Bebauungsplan werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen.

Unabhängig davon werden aus ökologischen und städtebaulich-gestalterischen Gründen Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft sowie Bindungen für die Bepflanzung der nicht überbauten Flächen bzw. die Bepflanzung der nicht als Dachterrassen genutzten Dachflächen festgesetzt.

3 Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 83 ThürBO

3.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Zeichnerische Festsetzung "Ansichten" und textliche Festsetzung Nr. 9.1.: Abweichung von örtlichen Bauvorschriften
Die zeichnerisch festgesetzten der Ansichten und Fassadendetails geben die Grundzüge der Fassadengestaltung im Sinne einer Fassadenstruktur (u.a. Fenster- und Gaubenanzahl und –formate, Verhältnis von Wand- und Öffnungsfläche, Ausbildung von Sockelbereichen etc. vor. Abweichungen sind dahingehend zulässig und erforderlich, dass diese zum einen die Grundzüge in der Gesamtwirkung der Fassadengestaltung nicht verletzen, zum anderen gestalterische Spielräume bei der Umsetzung des Vorhabens eröffnen.

Darüber hinaus werden durch die textlichen Festsetzungen Nr. 9.1 bis 9.17 gestalterische Details vorgegeben, um das Gesamtkonzept zu konkretisieren. Die Festsetzungen zum Gestaltungskonzept erfolgen aus objektiven öffentlichen Interessen an der Gestaltung des Straßen- und Stadtbildes und sollen die Realisierung des durch ein gutachterliches Auswahlverfahren gekürten Entwurfs und Vorhabenkonzeptes sichern.

Dabei soll sich die geplante Neubebauung in der Ausformung der Baukörper und der Gestaltung der Details der vorhandenen kleinteiligen, gestalterisch sehr unterschiedlich geprägten Bebauung der Erfurter Altstadt einpassen, ohne diese zu imitieren.

Die Vielfältigkeit der Gebäude unterschiedlicher Stile, Nutzungen und Qualitäten nebeneinander stellen das Besondere und Erhaltenswerte der Erfurter Altstadt dar. So ist planerisch

intendiert, ein neues Wohnensemble zu errichten, bei dem zum einen Funktionalität und Formensprache des 21. Jahrhunderts ablesbar sind und zum anderen (städte-) bauliche Muster, Strukturen und Gestaltungselemente aufgegriffen, modifiziert und in das Bauvorhaben integriert werden. Mit der Neubebauung des Quartiers sollen bewusst und z.T. abweichend von der Ortsgestaltungssatzung der Erfurter Altstadt neue städtebaulich-strukturelle und architektonisch-gestalterische Akzente im Andreasviertel gesetzt werden.

Ziel ist die Ablesbarkeit eines zusammengehörigen Bauvorhabens durch ähnliche oder gleiche Gestaltungselemente, jedoch unter Berücksichtigung und Adaption der Maßstäblichkeit in der Umgebung.

Nach § 2 Abs. 5 der Ortsgestaltungssatzung für die Erfurter Altstadt vom 23.11.1992 sind für Neubauten ausdrücklich Ausnahmen normiert. Da der Ermessensspielraum dafür jedoch nach der derzeit praktizierten engen Auslegung der Ausnahmeregelungen eingeschränkt ist werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Gestaltungsvorschriften entsprechend des Vorhabenkonzeptes konkretisiert.

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzung Nr. 9.2. und 9.6.: Dachform, Dacheindeckung und Dachaufbauten

Zur Sicherung eines einheitlichen altstadttypischen Straßenbildes wird die Dachform der Blockrandbebauung als Satteldach festgesetzt. Die Festsetzungen zur Dachdeckung entsprechen der altstadttypischen Materialität und Farbgebung. Die geplante Neubebauung soll sich in der Ausformung der Baukörper und der differenzierten Gestaltung der Dachlandschaft (unterschiedliche Trauf- und Firsthöhen, Wechsel von trauf- und giebelständigen Gebäuden) der vorhandenen kleinteiligen, gestalterisch sehr unterschiedlich geprägten Bebauung der Altstadt einpassen, ohne diese zu imitieren.

Abweichend von der Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt werden für die Hofhäuser Flachdächer festgesetzt. Damit soll für die Hofbebauung ein einheitliches und zeitgemäßes Erscheinungsbild erzielt werden, welches sich als ablesbares Zeugnis der heutigen Entstehungsperiode darstellt und sich deutlich von der umgebenden Bestandsbebauung abhebt. Durch Verzicht auf einen weiteren Dachaufbau durch ortsübliche Satteldächer soll die räumliche Dominanz der Innenquartierbebauung reduziert werden und sich der Blockrandbebauung unterordnen.

Durch die Festsetzung der Gaupengröße und die Einschränkung der Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dachterrassen soll die Störwirkung von Dachaufbauten auf das architektonische Gesamtbild und die ästhetische Wohnqualität minimiert werden.

Dachaufbauten wirken sich störend auf das architektonische Gesamtbild aus. Die Festsetzungen dienen der Sicherung eines harmonischen und ästhetisch angemessenen Erscheinungsbildes.

Textliche Festsetzung Nr. 9.7. bis 9.17.: Fassadengestaltung

Die getroffenen Festsetzungen entsprechen dem Gestaltungskonzept des Vorhabens und sichern dessen Ausführung ggf. abweichend von der Ortsgestaltungssatzung. Dabei wird insbesondere das Augenmerk auf die straßenseitigen Fassaden der Blockrandbebauung gelegt, die das Ortsbild der Altstadt entscheidend prägen.

Die geplante straßenbegleitende Wohnbebauung wird durch unterschiedliche Gestaltungselemente in optisch wahrnehmbare Einzelhäuser aufgeteilt werden. Dabei wird die Fassade durch sich verändernde Gebäudefluchten sowie durch unterschiedliche Sockel- und Traufhöhen gegliedert. Die in der Höhe variierenden Sockelbereiche werden in Klinkerriemchen ausgeführt.

Es ist ferner vorgesehen, die Fassaden durch Farbgebung und durch Putzstrukturen- z.B. Besenstrich oder eine leichte Rillenstruktur - zu differenzieren. Insbesondere mit der Farbabstufung soll eine optische Kleinteiligkeit der Bebauung erzeugt werden. Dabei wird die unterschiedliche Farbgebung aus einer Farbfamilie angestrebt, um die Zusammengehörigkeit der optisch wirksamen "Einzelhäuser" zu einem zusammengehörigen Bauvorhaben zu verdeutlichen und ein harmonisches Stadtbild zu gewährleisten. Eine "Farbfamilie" wird immer nach dem zugrunde liegenden Buntton benannt. So gehören beispielsweise alle Grüntöne zur Farbfamilie Grün und alle Rottöne zur Farbfamilie Rot. Welcher Grundton verwendet wird sowie die Wahl des konkreten Farbtons soll im Vollzug der Satzung im Rahmen der Ausführungsplanung durch Bemusterung mit der Denkmalbehörde und der Abteilung Sanierung abgestimmt werden. Eine stringente Festsetzung eines RAL-Standards auf Ebene des Bebauungsplanes wäre weder zielführend noch städtebaulich begründbar.

Die geplanten stehenden Fensterformate sowie die Materialität entsprechen der Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt und soll auch für das Neubauvorhaben angewendet werden.

Bei der Materialauswahl für Absturz- und Sichtschutzelemente waren seitens des Vorhabenträgers Aspekte der Wirtschaftlichkeit ausschlaggebend, u.a Langlebigkeit und Senkung des Instandhaltungsaufwands. Der architektonisch-gestalterische Ansatz besteht darin, sämtliche Fassadenelemente wie Brüstungen, Fensterläden, Eingangstüren etc. aus robustem, qualitätsvollen und langlebigem Material herzustellen und diese im Farbkanon einheitlich und korrespondierend zur Fassadengestaltung auszubilden.
Da Metallkonstruktionen durch eine entsprechende Farbbeschichtung optisch kaum noch von den in der Altstadt üblichen Holzkonstruktionen zu unterscheiden sind werden stadtgestalterische Belange, die bei Neubauten eine zwingende Ausbildung in Holz erfordern würden, nicht gesehen.
Blickoffene Balkonbrüstungen wirken sich störend auf das architektonische Gesamtbild aus. Die Festsetzungen dienen der Sicherung eines einheitlichen und ästhetisch angemessenen Erscheinungsbildes.

Zur Wahrung der Zielstellung geschlossener Baufluchten und Raumabschlüsse entlang der umliegenden Straßenverkehrsflächen sind Garageneinfahrten mit blickdichten Toren auszubilden.

3.2. Gestaltung der Außenanlagen und Einfriedungen

Textliche Festsetzung Nr. 10.1. bis 10.4.: Oberflächenbefestigungen
Aus gestalterischen Gründen i.S. eines einheitlichen ortsüblichen Gestaltungsmerkmals wird die Materialität der Oberflächenbefestigung für die befestigten Flächen im Quartier festgesetzt und damit reglementiert. Die Verwendung von Natursteinpflaster und/ oder sandgeschlemmten Decken entspricht den kleinteiligen Bau- und Grundstücksstrukturen und der Charakteristik der Altstadt. Wesentlich ist dabei auch die Korrespondenz der Materialwahl mit dem Gesamtvorhaben.

Um den funktionellen Notwendigkeiten gerecht zu werden, werden Ausnahmen eingeräumt, die einer Einzelfallentscheidung zugängig sind.

Textliche Festsetzung Nr. 10.5. bis 10.6.: Einfriedungen und Stützmauern
Aus gestalterischen Gründen i.S. eines einheitlichen ortsüblichen Gestaltungsmerkmals wird Höhe und Materialität von Einfriedungen festgesetzt und reglementiert. Das Spektrum der Möglichkeiten soll dabei auf wenige Materialien eingeschränkt werden, um eine Zusammengehörigkeit des Gesamtobjektes zu dokumentieren und ein harmonisches abgestimmtes Gesamtbild zu erzielen. Die festgesetzten Höhen ermöglichen Einblicke und damit soziale Kontrolle.

Textliche Festsetzung Nr. 10.7.: Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter
Ungeordnete Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter stören erheblich das Stadtbild, die stadträumlichen Strukturen sowie die Aufenthaltsqualität in den wohnnahen Freiräumen. Um diesen Störgrad zu minimieren sind die Standplätze vollständig in die Tiefgarage zu integrieren.

3.3 Herstellung von Stellplätzen

Textliche Festsetzung Nr. 11.1.: Anzahl von Stellplätzen
Zur Minimierung der Belastung des Quartiers durch ruhenden Verkehr sowie in Anbetracht der guten ÖPNV Anbindung des Grundstücks und der guten fußläufigen Anbindung an das Stadtzentrum wird die Herstellung von Stellplätzen entsprechend des Vorhabenkonzeptes eingeschränkt.

4 Nachrichtliche Übernahmen

4.1. Denkmalgeschützte Gesamtanlage "Altstadt Erfurt"

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der denkmalgeschützten baulichen Gesamtanlage der "Altstadt Erfurt". Das Denkmalensemble wurde in das vom Thüringer Landesamt für Denkmalpflege geführte Denkmalbuch eingetragen (siehe ThürDSchG §2(1) u. (2), 1. und 7.).

Der denkmalpflegerische Wert der Erfurter Altstadt liegt in der Vielfalt unterschiedlicher Baustile, Nutzungen und Qualitäten, die die verschiedenen Perioden der Erfurter Stadtgeschichte repräsentieren und gleichzeitig typische Formen und Tendenzen der deutschen und mitteleuropäischen Stadt- und Hausbaugeschichte aufzeigen. Die Raumstruktur ist geprägt durch geschlossene Quartiere mit heterogenen Baustrukturen. Das Parzellen- und Maßstabsgefüge ist kleinteilig und orientiert sich an den historisch angelegten Baufluchten: Gebäudekante = Grundstücksgrenze.

Die Überbauung mehrerer Grundstücke oder Flächen mit komplexen Vorhaben, hat es in der Vergangenheit in den verschiedenen Zeitepochen bereits an unterschiedlichen Stellen in der Altstadt gegeben. Neben großen historischen Gebäudekomplexen gibt es auch Beispiele aus der nahen Vergangenheit, die im Umfeld zu finden sind, wie die Bebauung des Moritzhofes, die Neubebauung entlang der Großen Ackerhofsgasse, der Webergasse, Augustinerstraße / Drachengasse usw.

Auch gibt es im direkten Umfeld Unterschiede hinsichtlich der Gebäudegrößen und –strukturen selbst, neben zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern, findet man auch große Mehrfamilienhausbebauung mit drei hohen Geschossen und ausgebauten Steildächern mit Traufhöhen von ca. 14,50 m und 20,00 m Firsthöhen.

Die Vielfältigkeit der Gebäude unterschiedlicher Stile, Nutzungen und Qualitäten nebeneinander stellen das Besondere und Erhaltenswerte dar.

Jeder der oben genannten Gebäudekomplexe ordnet sich in das Altstadtgefüge ein ohne seine Entstehungszeit und Funktion zu verleugnen und ohne eine Kleinteiligkeit, die funktional nicht begründbar ist. Ziel ist die Ablesbarkeit größerer zusammengehöriger Strukturen und Einheiten durch ähnliche oder gleiche Gestaltungselemente, jedoch unter Berücksichtigung und Adaption der Maßstäblichkeit in der Umgebung.

Die geplante Neubebauung soll sich in der Ausformung der Baukörper und der Gestaltung der Details der vorhandenen kleinteiligen, gestalterisch sehr unterschiedlich geprägten Bebauung sowie der Umgebung einpassen, ohne diese zu imitieren.

So ist planerisch intendiert, ein neues Wohnensemble zu errichten, bei dem zum einen Funktionalität und Formensprache des 21. Jahrhunderts ablesbar sind und zum anderen (städte-) bauliche Muster, Strukturen und Gestaltungselemente aufgegriffen, modifiziert und in das Bauvorhaben integriert werden. Mit der Neubebauung des Quartiers sollen bewusst neue städtebaulich-strukturelle und architektonisch-gestalterische Akzente im Andreasviertel gesetzt werden.

Für die höhere Qualität der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der Optimierung der Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse der vorhandenen und der neuen Bebauung springen die Baufluchten der neuen Bebauung gegenüber der früheren meist mittelalterlich geprägten Bebauung zurück.

Die geplante straßenbegleitende Wohnbebauung wird durch unterschiedliche Gestaltungselemente in optisch wahrnehmbare Einzelhäuser aufgeteilt werden. Dabei wird die Fassade durch sich verändernde Gebäudefluchten sowie durch unterschiedliche Sockel- und Traufhöhen gegliedert. An der Nordfassade des Wohnensembles zur Georgsgasse erfolgt die Differenzierung des Blockrandes über giebelständige Häuser.

Die Fassade erhält einen deutlich wahrnehmbaren oberen Abschluss, der durch den Materialwechsel Fassade – Dach sowie Dachrinnen oder Ortgangbleche betont wird.
Es ist ferner vorgesehen, die Fassaden durch Farbgebung und durch Putzstrukturen- z.B. Besenstrich oder eine leichte Rillenstruktur - zu differenzieren. Zudem ist eine optische Rahmung der Fenster in Form von Fensterfaschen geplant.
Die geplanten stehenden Fensterformate entsprechen den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt. Es sind drei unterschiedliche Fenstertypen mit unterschiedlichen Fensterbreiten und Fensterteilungen geplant, wodurch ein dezenter Fassadenrhythmus angestrebt wird.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden denkmalpflegerische Abstimmungen mit dem Vorhabenträger zu Fassadendetails erfolgen. Eine entsprechende Bemusterung der Fassaden erfolgt im Zuge der Bauausführung und ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit den zuständigen Behörden festzulegen. Die Festsetzungen des vorhabenbezo-

genen Bebauungsplanes ALT640 stehen damit einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nicht entgegen. grundsätzlich mit den Z des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege in Übereinstimmung.

4.2 Unbewegliche Kulturdenkmale

Im Rahmen der archäologischen Grabungen im Frühjahr 2015 wurde ein ausnehmend großer romanischer Keller aus dem 12./13. Jahrhundert freigelegt, der mit einem zur Weißen Gasse gelegenen Kellerkomplex in Verbindung steht.
Der romanische Keller wurde als Kulturdenkmal unter Schutz gestellt und muss gemäß den Anforderungen des Thüringer Landesamtes für Denkmalschutz und Archäologie erhalten werden.

Der Denkmalstatus des Kellers wurde in den Bebauungsplan nachrichtlich nach § 9 Abs. 6 BauGB durch Darstellung in der Planzeichnung übernommen.

Nach ThürDSchG § 13 ist für alle Maßnahmen, die bauliche Veränderungen und Maßnahmen zum Erhalt des Kulturdenkmals beinhalten, eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich.

5 Erschließung des Plangebietes

5.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die Weiße Gasse gesichert. Der bereits begonnene Straßenausbau Weiße Gasse/ Georgsgasse wird in planerischer und zeitlicher Koordination mit dem Wohnungsbauvorhaben durchgeführt. Der Abschluss der Gesamtmaßnahme ist Ende 2020 mit Aufhebung der Sanierungssatzung geplant.

Die Ein- und Ausfahrt zur geplanten Tiefgarage befindet sich im Bereich der Weißen Gasse. Die ursprünglich geplante Zufahrt über die Georgsgasse konnte unter der Bedingung, den romanischen Keller zu erhalten und in das Gesamtkonzept zu integrieren, nicht beibehalten werden.

Die Zugänge zu den Häusern erfolgt über drei Hauseingänge in der Weißen Gasse und Georgsgasse, über die sowohl die Wohnungen der Blockrandbebauung als auch die Hofhäuser erreicht werden.

Eine Durchfahrt zum Hof ist im Interesse der Wohnruhe und Freiflächengestaltung ausgeschlossen. Es wurde lediglich ein Durchgangsbereich für die Feuerwehr vorgesehen, um das rückwärtige Anleitern zu gewährleisten.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung für die Medien Trinkwasser, Abwasser, Elektroenergie, Fernwärme und Telekommunikation erfolgt über die vorhandenen Netze, die sich innerhalb der umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen befinden und im Rahmen des Straßenausbaus zum Teil neu verlegt wurden.

6. Folgekosten für die Gemeinde und Bodenordnung

6.1 Investitions- und Unterhaltungskosten

Für die Stadt Erfurt entstehen durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Investitions- und Unterhaltungskosten. Der Straßenausbau Weiße Gasse und Georgsgasse erfolgt im Rahmen der städtischen Sanierungsmaßnahmen im Andreasviertel und ist durch den Einsatz der sanierungsbedingten Ausgleichsbeträge, die von den Eigentümern bezahlt wurden, finanziell gesichert.

6.2 Bodenordnung

Zur Festlegung des Verfahrens zur grundstücksrechtlichen Regelung wurde ein Ordnungsmaßnahmevertrag zwischen der Stadt Erfurt und dem GSW abgeschlossen. Darin wurde vereinbart, dass auf der Grundlage der im vorhabenbezogenen Bebauungsplane festgesetzten Baulinie = Straßenbegrenzungslinie die Rückübertragung der künftigen öffentlichen Verkehrsflächen an die Stadt Erfurt erfolgt. Die Stadt Erfurt wird die für den Straßenausbau erforderlichen Flächen zum Verkehrswert für Verkehrsflächen erwerben.

7. Flächenbilanz

Fläche des Geltungsbereiches:	3.198 m²
Straßenverkehrsfläche	233 m²
Allgemeines Wohngebiet (Baugrundstück)	2.965 m²
GRZ (nur Gebäude)	0,53
GRZ (mit Tiefgarage und Kelleranlage)	0,93
GFZ	1,80

8. Hinweise

8.1 Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien in Boden, Wasser oder in der Luft oder auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz oder Auffüllungen angetroffen, so ist das Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

8.2 Bodenaufschlüsse

Geplante Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Jena rechtzeitig anzuzeigen. Die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Lageplänen der Bohrungen sind dem Geologischen Archiv des Freistaates Thüringen zu übergeben.

8.3 Archäologische Bodenfunde

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.

Vorrausetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz). Je nach Vorhabenumfang ist einerseits die mögliche Dauer der Untersuchung bei der Zeitplanung des Vorhabens zu beachten und andererseits können erhebliche Zusatzkosten entstehen, so dass sich eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfiehlt. Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

8.4 Einsichtnahmemöglichkeiten von Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften wie DIN-Normen, RAL-Farbstandards o.ä. können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird d.h. nach derzeitiger Sachlage im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung Erfurt, 99096 Erfurt, Löberstraße 34, Erdgeschoss.

8.5 Fernwärme

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt vom 20.04.1994, aktualisiert am 07.06.2005 und öffentlich neu bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt vom 08.07.2005.

8.6 Artenschutz

Entsprechend der "Bewertung zu möglichen Kleinsäuger- und Fledermausvorkommen im Areal" vom 30.01.2015 ist davon auszugehen, dass mit Verweis auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSDchG die Schaffung eines Ersatzwinterquartiers für Fledermäuse erforderlich ist.
Normative Hinderungsgründe für die Bebauung liegen nicht vor. Die erforderlichen Ersatzquartiere sind im Rahmen der Realisierung des Vorhabens zu berücksichtigen. Entsprechende Vereinbarungen erfolgen dazu im Durchführungsvertrag.