

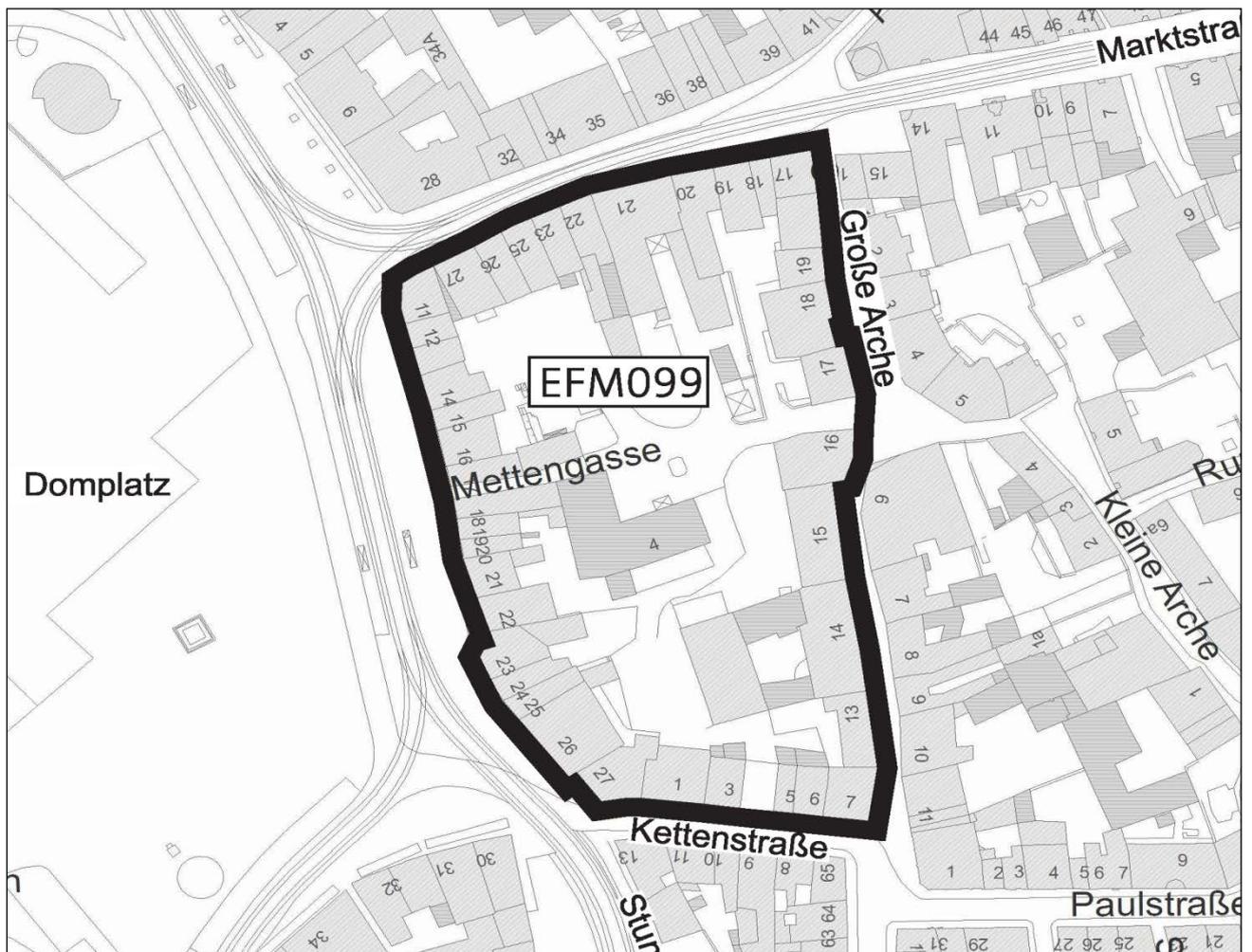
# Bebauungsplan EFM099

## "Arche", 1. Änderung

BP EFM099

Entwurf

## Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum**  
18.02.2020

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Begründung</b> .....	<b>4</b>
1.1	Planerfordernis.....	4
1.2	Gewähltes Verfahren.....	5
1.2.1	Gewähltes Verfahren.....	5
1.2.2	Verfahrensablauf.....	6
1.3	Geltungsbereich.....	6
1.4	Übergeordnete Planungen.....	6
1.4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	6
1.4.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK Erfurt 2030).....	7
1.4.3	Flächennutzungsplan.....	7
1.4.4	Sanierungsgebiet, Erhaltungssatzung und Ortsgestaltungssatzung.....	7
1.4.5	Kulturdenkmale.....	8
1.5	Bestandsdarstellung.....	8
1.5.1	Ergebnis der Altstadterneuerung der 1980 er Jahre.....	8
1.5.2	Eigentumsverhältnisse / Grundstücke.....	9
1.5.3	Baulasten / Grunddienstbarkeiten.....	9
1.5.4	Umweltsituation.....	10
1.5.5	Verkehrerschließung / ruhender Verkehr.....	11
1.5.6	Leistungsbestand, Ver- und Entsorgung.....	11
1.5.7	Ortsbild und Erholungsnutzung.....	13
1.6	Allgemeine Planungsziele.....	13
<b>2</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b> .....	<b>14</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	14
2.1.1	Besonderes Wohngebiet (Teilbereiche WB 1 bis WB 4) und Flächen für den Gemeinbedarf (GB 1, GB 2, GB 3).....	14
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	16
2.2.1	Grund- und Geschossflächen.....	17
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	20
2.4	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten.....	20
2.5	Grünflächen.....	21
2.6	Erschließung.....	21
2.6.1	Verkehrsflächen, der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	21
2.6.2	Stadttechnische Erschließung.....	22
2.6.3	Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Anlagen für "Elektrizität".....	22
2.6.4	Flächen für die Abfallentsorgung.....	22
2.7	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen.....	23
2.8	Grünordnerische Festsetzungen.....	23
2.8.1	Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft.....	23
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	Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Thüringer Bauordnung.....	26
2.11.1	Dächer.....	26
2.11.2	Fassaden, Türen und Fenster.....	27
2.11.3	Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien.....	27
2.11.4	Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen.....	27
2.11.5	Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter.....	28
2.11.6	Einfriedungen.....	28
2.11.7	Oberflächenbefestigungen.....	29
2.11.8	Stellplätze und Garagen.....	29
<b>3</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b> .....	<b>30</b>
<b>4</b>	<b>Hinweise zum Planvollzug</b> .....	<b>30</b>
<b>5</b>	<b>Folgekosten für die Gemeinde</b> .....	<b>31</b>
<b>6</b>	<b>Anlagen zur Begründung:</b> .....	<b>32</b>

# 1 Allgemeine Begründung

## 1.1 Planerfordernis

Der seit dem 26.09.1997 (Beschluss-Nr. 042/97 vom 26.02.1997) rechtsverbindliche Bebauungsplan EFM099 "Arche" soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB geändert werden. Der ca. 1,2 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes des Stadtquartiers "Arche", wird im Norden durch die Marktstraße, im Osten durch die Straße Große Arche, im Süden durch die Kettenstraße und im Westen durch den Domplatz begrenzt.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes EFM099 "Arche" wurden die Erhaltungs- und Sanierungsziele der Sanierungssatzung EFM101 "Altstadt" gebietsbezogen konkretisiert. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan EFM099 "Arche" setzt für den Geltungsbereich zur Sicherung der Wohnnutzung ein "Besonderes Wohngebiet" (WB) fest. Planungsziel ist es, den Bestand an Wohnungen in einer Mischung mit Läden, Büros und kleineren Gewerbebetrieben zu erhalten und zu fördern. Im Bereich der Mettengasse soll der Innenhof weitgehend der öffentlichen Erholung dienen. Die Nutzung der privaten Flächen soll den individuellen Bedürfnissen der Bewohner vorbehalten bleiben. Weitere Zielstellungen für das Quartier waren die Neuordnung der Erschließung, die Aufwertung und Neugestaltung der öffentlichen Frei- und Hofflächen sowie die flächendeckende Verkehrsberuhigung.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan EFM099 "Arche" sieht zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs die Errichtung einer Tiefgarage als Quartiersgarage vor. Dies war Grundlage für die Entwicklung eines innerstädtischen ruhigen und begrünten Innenhofes mit kulturellen Aufgaben. Deshalb sind oberirdische Garagen und Stellplätze entsprechend der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes EFM099 "Arche" unzulässig.

Anhand überschlüsslicher Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen wurde nachgewiesen, dass die Herstellung der Tiefgarage nur unter Einsatz hoher Zuschüsse der Städtebauförderung realisiert werden kann, eine Förderung der Tiefgarage wurde jedoch von Seiten des Fördermittelgebers ausgeschlossen. Die Errichtung, Betreuung und Unterhaltung einer Tiefgarage ist unter den genannten Bedingungen unwirtschaftlich. Der Bau der Tiefgarage konnte aufgrund der hohen Kosten nicht realisiert werden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan EFM099 "Arche" sollte des Weiteren Grundlage für die erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen sein. Nach der Erarbeitung von Studien zur Neuordnung der Erschließung, Aufwertung und Neugestaltung öffentlicher Frei- und Hofflächen hat sich herausgestellt, dass sich aufgrund der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes die dringend notwendige Bodenordnung nicht realisieren lässt. Der Bebauungsplan war nicht vollziehbar. Unter Berücksichtigung dieser geänderten Rahmenbedingungen und zur Umsetzung der oben beschriebenen Maßnahmen muss der rechtsverbindliche Bebauungsplan EFM099 "Große Arche" geändert werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die planerische Zielstellung zur Errichtung einer Anwohner-tiefgarage aufgegeben. Eine teilweise Absicherung des ruhenden Verkehrs im Blockinnenbereich soll durch die Zulassung ebenerdiger, offener Stellplätze erfolgen.

Mit der städtebaulichen Neuordnung des Quartiersinnenbereichs soll die Sicherung der Erschließung aller Grundstücke, die Festsetzung öffentlicher Freiflächen im Blockinnenbereich und die Sicherung der öffentlichen Durchwegung (Mettengasse) erfolgen. Eine bauliche Arrondierung südlich der Mettengasse soll mit der Planung ermöglicht werden.

## 1.2 Gewähltes Verfahren

### 1.2.1 Gewähltes Verfahren

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

1. Der Bebauungsplan dient Maßnahmen der Innenentwicklung. Die vorhandene Bebauung soll lediglich durch geringfügige Arrondierungen ergänzt werden.
2. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder die Größe der festgesetzten Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,2 ha, eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs.1 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich, da die Größe der zulässigen Grundflächen die Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten wird.
3. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem ThürUVPG unterliegen. Im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Arche" EFM099 ist ein Besonderes Wohngebiet "WB" festgesetzt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll die getroffene Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im Wesentlichen nicht geändert werden, daneben werden für die im Plangebiet vorhandenen kulturellen Einrichtungen, wie Naturkundemuseum, Theater Waidspeicher und Bibliothek, Gemeinbedarfsflächen 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 Anwendungshindernis nicht gegeben.
4. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen in diesem innerstädtischen Bereich nicht.

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

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

## 1.2.2 Verfahrensablauf

- Im Amtsblatt Nr. 21 vom 30.12.2016 wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass der Stadtrat am 16.11.2016 den Beschluss (Drucksachen- Nr. 1551/16) zur Änderung des Bebauungsplanes EFM099 "Arche" im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, 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 09. Januar 2017 bis 10. Februar 2017 unterrichten und zur Planung äußern.
- Mit Schreiben vom 04.01.2017 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.
- Zusätzlich erfolgte eine frühzeitige Beteiligung der Grundstückseigentümer im Plangebiet. Diese wurden zu Einzelgesprächen in den Zeiten von Mai bis August 2017 und von März bis April 2019 in das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingeladen. Damit wurde den Eigentümern der Gebäude und Grundstücksflächen Gelegenheit für Hinweise zur Planung gegeben. Des Weiteren erfolgte im Rahmen dieser Gespräche eine Information über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung.

## 1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Zentrum der historischen Altstadt der Stadt Erfurt, angrenzend an den Domplatz und umfasst eine Fläche von ca. 11.615 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich östlich des Domplatzes bis zur Straße Große Arche und südlich der Marktstraße bis zur Kettenstraße und wird folgendermaßen begrenzt:

im Norden: durch die Marktstraße, die südliche Grenze des Straßenflurstückes 191 der Flur 141,

im Osten: durch die Straße Große Arche, die westlichen Grenzen der Flurstücke 205 (Flur 141) und 109 (Flur 142),

im Süden: die Kettenstraße, die nördliche Grenze des Flurstückes 102 der Flur 143,

im Westen: die östliche Grenze des Domplatzes, die östliche Grenze des Flurstückes 110/97 der Flur 143.

## 1.4 Übergeordnete Planungen

### 1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan Mittelthüringen ist mit der Bekanntmachung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/ 2011 vom 01.08.2011 in Kraft getreten. In dem Regionalplan Mittelthüringen wird unter Punkt 2.1, Siedlungsentwicklung ausgeführt, dass es Ziel der nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist, die Lebensqualität in den Städten und Dörfern der Region zu halten bzw. zu steigern. Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung soll nach dem Regionalplan Mittelthüringen die Siedlungstätigkeit vorrangig auf die Nutzung und Aufwertung der vorhandenen Siedlungssubstanz bzw. -flächen orientiert werden.

Der Erschließung von Baulücken, der Mobilisierung von geeigneten Brachflächen sowie der Nutzung von Baulandreserven in bereits erschlossenen Gebieten soll der Vorrang vor der Erschließung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich eingeräumt werden. Die mit dem Bebauungsplan EFM099"Arche", 1. Änderung verbundenen Planungsziele entsprechen grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung zur Sied-

lungsentwicklung, 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 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK Erfurt 2030)**

Das ISEK Erfurt 2030 wurde für die Bewältigung der Zukunftsaufgaben in einem ämterübergreifenden Erarbeitungs- und Abstimmungsprozess durch die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Erfurt erarbeitet. Es wurde am 17.10.2018 durch den Stadtrat bestätigt. Das ISEK Erfurt 2030 gibt als langfristiges, informell angelegtes Planungsinstrument die Leitziele für die Gesamtstadt und ihre räumliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung vor.

Das ISEK Erfurt 2030 formuliert aus den planerischen Grundsätzen einer nachhaltigen Stadt- und Siedlungsentwicklung konkrete Zielvorgaben für die baulich-räumliche Entwicklung. Die historische Altstadt ist das Aushängeschild und Herzstück der Landeshauptstadt Erfurt. Sie steht für das wirtschaftliche Zentrum in der Region und ist als qualitätsvolle Wohn-, Einkaufs- und Kulturadresse zu stärken. Planungsziel des Bebauungsplanes EFM099 "Arche" ist die Sicherung und Fortentwicklung der altstadttypischen Nutzungsvielfalt, die einem vorhandenen Bedarf nach Wohnformen in der Altstadt entspricht sowie die langfristige Sicherung der vorhandenen kulturellen Einrichtungen, wie Naturkundemuseum, Theater Waidpeicher, Bibliothek. Der Bebauungsplan folgt damit den Zielstellungen des ISEK Erfurt 2030.

#### **1.4.3 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 27.05.2006, neu bekannt gemacht mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 14.07.2017, zuletzt geändert durch die FNP-Änderungen Nr. 15, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 21.09.2019. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt ist der Bereich des Bebauungsplanes EFM099 "Arche", 1. Änderung als Besonderes Wohngebiet (WB) dargestellt. Die Standorte der Stadtbibliothek, des Theaters Waidpeicher und des Naturkundemuseums sind als Gemeinbedarfseinrichtungen jeweils mit einem Symbol "Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" dargestellt. Der Bebauungsplan kann in seinem Geltungsbereich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

#### **1.4.4 Sanierungsgebiet, Erhaltungssatzung und Ortsgestaltungssatzung**

Zur Stabilisierung des Quartiers, seiner Bebauung sowie der Neuordnung der grundstücksrechtlichen Belange wurden der nördliche und südliche Teil des Bebauungsplangebietes "Arche" 1991/92 als Sanierungsgebiete ausgewiesen, jedoch in unterschiedlichen Verfahren eingeordnet und sind insofern Gegenstand des besonderen Städtebaurechts gemäß §§ 136 bis 164 BauGB. Der südliche Teil des Geltungsbereichs wurde mit Beschluss-Nr. 030/91 am 20.02.1991 als Sanierungsgebiet "Arche" im Vollverfahren ausgewiesen. Der nördliche Teil des Plangebietes ist Teil des Sanierungsgebietes "Altstadt" EFM101 (Beschluss vom 18.03.1992), welches im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird.

Das Plangebiet befindet sich gleichfalls im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung "Altstadt" nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt), das Erhaltungsrecht nach §§ 172 bis 186 BauGB ist zu beachten. Des Weiteren liegt der Geltungsbereich innerhalb der Ortsgestaltungssatzung für die Erfurter Altstadt.

### 1.4.5 Kulturdenkmale

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

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

- die Wohn- und Geschäftshäuser Marktstraße 17, 26
- das Wohn- und Geschäftshaus mit Kinder- und Jugendbibliothek Marktstraße 21
- Marktstraße 27: Kelleranlage
- die Wohn- und Geschäftshäuser Domplatz 11, 12, 15, 17, 18
- das Wohn- und Geschäftshaus "Zum bunten Adler" Domplatz 16,
- das Wohn- und Geschäftshaus "Zum güldenen Hufeisen" Domplatz 22,
- das Wohn- und Geschäftshaus "Zur neuen Tür und Trompeten" Domplatz 23,
- das Theater "Waidspeicher" Mettengasse 4
- das Wohnhaus Große Arche 13,
- das Naturkundemuseum Große Arche 14
- das Wohn- und Geschäftshaus Große Arche 16
- die Wohn- und Geschäftshäuser Kettenstraße 3, 5, 6
- unbebaut EFM Fl. 141 Flst. 164 und 166: Keller

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

Bei der Komplexsanierung der 1980er Jahre wurden die historischen Nebengebäude im Inneren des Quartiers komplett abgebrochen. Die unter den nun freien Flächen befindlichen mittelalterlichen Kelleranlagen sind ein bedeutendes Zeugnis zur Stadtentwicklung Erfurts. Bei der Weiterbearbeitung des Freiraumkonzeptes ist darauf zu achten, dass diese Kelleranlagen langfristig gesichert werden bzw. das Planungskonzept der Erhaltung der Kelleranlagen nicht entgegensteht.

## 1.5 Bestandsdarstellung

### 1.5.1 Ergebnis der Altstadterneuerung der 1980er Jahre

Das Gebiet der Arche zählt zu den wenigen Beispielen der Altstadterneuerung der 1980er Jahre. Entsprechend den gesellschaftlichen Auffassungen dieser Zeit sollten mit der Entkernung von Quartiersinnräumen öffentliche und halböffentliche Spiel- und Freiflächen entstehen, deren Gestaltung und Nutzung einem hohen Maß an sozialer Kompetenz und Gemeinschaftssinn entsprach. Wertvolle Speichergebäude, die Denkmalstatus besaßen, erhielten kulturelle Nutzungen oder waren für solche vorgesehen. Am Blockrand wurden die Funktionsunterlagerungen im Erdgeschoss durch eine Verlegung der Hauszugänge in den Innenhofbereich vergrößert. Damit wurde die Erschließung der Obergeschosse, die überwiegend für das Wohnen genutzt wurden, in den für eine öffentliche Nutzung geplanten Hofbereich verlagert.

Dementsprechend erhielten die Wohnungen überwiegend Zugänge über die Hofbereiche, während die Erschließung der Läden in den Erdgeschosszonen über die quartiersumschließenden Straßen ermöglicht wurde. Grund- und eigentumsrechtliche Belange spielten bei der Umsetzung der privaten Erschließung und Gemeinschaftsanlagen keine Rolle. Eine notwendige Bodenordnung erfolgte nicht.

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

## **1.5.2 Eigentumsverhältnisse / Grundstücke**

Die Stadt ist Eigentümerin von ca. 45 % (ca. 5.200 m<sup>2</sup>) der Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereichs, weitere Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Bei den städtischen Grundstücken handelt es sich neben den Grundstücken für die öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen auch um bebaute Grundstücke, die für öffentliche Einrichtungen, z.B. Naturkundemuseum, Waidspeicher, Bibliothek, oder das Wohnen genutzt werden.

Gegenwärtig bestehen keine rechtlich gesicherten rückwärtigen Zuwegungen zu einer Vielzahl von Grundstücken. Ein weiteres Problem besteht darin, dass die gegenwärtigen Grundstücke nur eingeschränkt in Übereinstimmung zu den vorhandenen Kelleranlagen verlaufen. Hinzu kommt, dass kommunal genutzte Gebäude auf nicht städtischen Grundstücken (Anbau Waidspeicher) liegen bzw. die Eigentumsverhältnisse nicht endgültig geklärt sind. Im Hinblick auf die Gewährleistung der Feuerwehrezufahrten befinden sich wichtige Schlüsselgrundstücke nicht im Eigentum der Stadt.

Aufgrund dieser Situation ist die Umsetzung der städtebaulichen Planung zumindest für den Bereich nördlich der Mettengasse nur mittels Bodenordnung möglich, für diesen Bereich wird deshalb eine Baulandumlegung nach § 45 ff. BauGB angeordnet. Auf Grundlage des geänderten Bebauungsplanes EFM099 werden Grundstücksneureglungen auch im Gebiet südlich der Mettengasse erforderlich, im Rahmen derer die Erschließung der Baugrundstücke gewährleistet wird.

## **1.5.3 Baulasten / Grunddienstbarkeiten**

### ***1.5.3.1 Baulasten***

Für einige Grundstücke in der Gemarkung Erfurt, Flur 141 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden verschiedene Baulasten, wie Zusammenlegungsbaulast, Abstandsbaulast und Zuwegungs- und Zufahrtsbaulast, in das Baulastenverzeichnis eingetragen. Diese sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

### ***1.5.3.2 Grunddienstbarkeiten***

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes EFM099 "Arche" gelegenen Grundstücke in der Gemarkung Erfurt-Mitte wurden verschiedene Grunddienstbarkeiten vereinbart und in Abt. II in das Grundbuch eingetragen. Dabei handelt es sich z.B. um Rechte für die Sicherung einer Trafostation, Keller- und Fensterrechte, Traufrechte, verschiedene Leitungsrechte und Wegerechte, welche ebenfalls im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind.

## 1.5.4 Umweltsituation

### 1.5.4.1 Lärm

Die an das Plangebiet angrenzende Bebauung an den Straßen Domplatz, Marktstraße, Große Arche und Kettenstraße sind durch den Lärm der Veranstaltungen auf dem Domplatz, durch Gaststätten mit Außenbewirtschaftung in den angrenzenden Straßen sowie die Stadtbahn in der Marktstraße und Domplatz vorbelastet. Des Weiteren ist das Plangebiet von Fluglärm (Maximalpegelbereich 80 dB (A)) betroffen.

### 1.5.4.2 Altlasten / Boden

Die nachfolgenden Flächen Innerhalb des Geltungsbereiches sind im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfasst. Im Wesentlichen wurden die relevanten Nebengebäude bereits vor 1980 abgebrochen und die Hauptgebäude saniert und umgenutzt.

THALIS-Nr.	Adresse	Nutzung	Jahr
0739	Marktstraße 23-25	Farben-und Lackfabrik	1914 - 1940
09806	Große Arche 14	Öl- und Fetthandel	1920
		Aluminiumwarenfabrik	1935 - 1940
		PGH Elektromechanik	1963
		Naturkundemuseum	heute
09773	Domplatz 22	Herstellung von sonstigen chemischen Erzeugnissen	1914
		Lager für Pestizide und Herbizide	1939 - 1940
09774	Domplatz 23	Aluminiumwarenfabrik	1920

### 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 um bebaute Flächen mit einer Blockrandbebauung (drei bis viergeschossig). Die Flächen im Hofbereich sind überwiegend versiegelt, die unversiegelten Flächen sind zum Teil mit Bäumen bestanden.

### 1.5.4.4 Klima

Das Stadtgebiet ist insgesamt durch Überwärmung, eine hohe Feinstaubbelastung und schlechte Durchlüftungssituation gekennzeichnet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einer klimatischen Sanierungszone des dicht besiedelten Kernstadtbereiches von Erfurt, welcher eine hohe flächenmäßige Überwärmung mit negativer Wirkung auf das Bioklima des Menschen aufweist. In diesem innerstädtischen Bereich ist die Belüftung mit Kalt- und Frischluft äußerst gering. Gekennzeichnet durch einen sehr hohen Versiegelungsgrad und geringen Grünanteil beschleunigt sich die städtische Überwärmung. Die bioklimatische Situation ist insbesondere für Bevölkerungsgruppen ungünstig, die äußerst sensitiv auf starke Hitze reagieren (z.B. Ältere, Kinder, Bewegungseingeschränkte, Kranke, Schwangere).

Die derzeitigen klimatischen Bedingungen im Geltungsbereich (z.B. Wärmestau, fehlende Begrünung und Schattenbereiche durch Bäume) sind zu verbessern. Mikroklimatisch wirkende Belange sind in den Planungen zu berücksichtigen (z.B. Dach- und Fassadenbegrünung, Grünbereiche, Baumerhalt und Baurneupflanzungen).

## **1.5.5 Verkehrserschließung / ruhender Verkehr**

### ***1.5.5.1 ÖPNV-Erschließung***

Die ÖPNV-Erschließung erfolgt über mehrere Straßenbahnlinien, deren zwei Haltestellen sich in unmittelbarer Nähe des Plangebiets am Domplatz befinden. Die Straßenbahnhaltestellen liegen maximal etwa 150 m vom Plangebiet entfernt und somit innerhalb 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 Domplatz, Marktstraße, Große Arche und Kettenstraße erschlossen. Die aktuelle Verkehrsregelung im Plangebiet weist alle dort vorhandenen öffentlichen, d.h. gewidmeten, Verkehrsflächen als Fußgängerzone ("Radverkehr frei") aus. Die Erreichbarkeit der Stellplätze auf Privatgrund wird durch entsprechende Ausnahmegenehmigungen nach § 46 StVO zu gewährleistet.

### ***1.5.5.3 ruhender Verkehr***

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

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

### ***1.5.5.4 Tiefgarage***

Die Verwaltung veranlasste im Jahr 2004 eine Kostenschätzung zur Herstellung einer Tiefgarage als Anliegergarage und im Jahr 2012 die Kostenermittlung für erforderliche Leitungsverlegungen im unterirdischen Bauraum. Dabei wurden Herstellungskosten für die Tiefgarage von ca. 2,24 Mio. € ermittelt. Hinzu kommen Kosten für die Umverlegung der Leitungen im unterirdischen Bauraum, die eine Erhöhung der Baukosten von ca. 410 T€ mit sich bringen würde. Die Herstellung der Tiefgarage hätte nur unter Einsatz hoher Zuschüsse der Städtebauförderung realisiert werden können. Von Seiten des Fördermittelgebers wurde jedoch eine Förderung ausgeschlossen.

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

## **1.5.6 Leitungsbestand, Ver- und Entsorgung**

### ***1.5.6.1 Abwasser, Trinkwasser***

Die Flächen sind sowohl mit Trinkwasser als auch abwassertechnisch erschlossen.

Die Wasserversorgungstechnische Erschließung des Areals erfolgt über die das Gebiet eingrenzenden öffentlichen Straßen:

- |                |               |                  |
|----------------|---------------|------------------|
| - Kettenstraße | WT 150 GGG    | (1993)           |
| - Domplatz     | WT 250 GG     | (1978)           |
| - Marktstraße  | WT 200 GGG    | (1995)           |
| - Große Arche  | WT 100 GGG/GG | (2000/1998/1991) |

Im innenliegenden Planbereich verlaufen keine Trinkwasserversorgungsanlagen.

Die Abwassertechnische Erschließung erfolgt ebenfalls über die angrenzenden öffentlichen Straßen und zusätzlich im Bereich der Mettengasse und im Quartiersinnenbereich.

### **1.5.6.2 Gas, Fernwärme, Strom**

Die Erschließung des Plangebietes mit Gas, Fernwärme und Strom erfolgt über die Leitungen in den angrenzenden Straßen sowie über Leitungen, die im Plangebiet verlaufen. Im Hofbereich befindet sich die Trafostation Große Arche, deren jederzeitige Anfahrbarkeit / Zuwegung mit der notwendigen Technik zur Einhaltung der Versorgungszuverlässigkeit gewährleistet werden muss.

Die Leitungen verlaufen sowohl im öffentlichen Straßenraum als auch im Hofbereich auf privaten Grundstücken. Das Plangebiet ist gastechisch über die Straßen Domplatz, Kettenstraße und teilweise Große Arche erschlossen. Das vorhandene Leitungssystem wird mit Erdgas H und einem max. Betriebsdruck (MOP) von 23 mbar betrieben.

### **1.5.6.3 Abfalltechnische Entsorgung**

Im Geltungsbereich befindet sich gegenüber des Gebäudes Große Arche 17 ein Wertstoffcontainerplatz, der an dieser Stelle zu erhalten ist.

Die vielen sichtbaren Abfallbehälter prägen das Erscheinungsbild dieses Bereiches negativ, auch wenn die Anforderungen der Abfallwirtschaftssatzung eingehalten sind. Die baulichen Gegebenheiten und die unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse im Bereich der "Arche" haben dazu geführt, dass die kommunale Abfallentsorgung nur durch Ausnahmeregelungen bei Abfallbehälter-Standplätzen und Übernahmeplätzen realisierbar ist, wobei es immer wieder Abweichungen durch die Nutzer gibt. Bei den Grundstücksregelungen und der Neuordnung der Freiflächen ist zu berücksichtigen, dass eine abfalltechnische Entsorgung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gewährleistet werden muss.

Für die Grundstücke nördlich der Mettengasse gibt es folgende Regelungen zu den privaten Mülltonnen:

- Der eingezäunte und abgeschlossene Standplatz für die Abfallbehälter des Grundstücks Marktstraße 21 befindet sich auf dem städtischen Grundstück Erfurt-Mitte, Flur 141, Flurstück 187/4 direkt neben dem Wertstoffbehälter-Standplatz.
- Der Standplatz für alle erforderlichen Abfallbehälter der Grundstücke Domplatz 11 bis 17 und Marktstraße 22 bis 27 befindet sich jeweils im rückwärtigen Grundstücksteil im Innenhof auf den jeweiligen Grundstücken. Der Übernahmeplatz für die temporäre Bereitstellung zur Entsorgung dieser Behälter wurde nördlich der Mettengasse auf dem Flurstück 177/4, Gemarkung Erfurt-Mitte, Flur 141, entlang der Mauer des ehemaligen Spielplatzes, festgelegt.
- Der Abfallbehälter-Standplatz der Grundstücke Marktstraße 17 bis 20 und Große Arche 17 bis 19 befindet sich ebenfalls auf den jeweiligen Grundstücken, z.T. innerhalb der Gebäude. Der Übernahmeplatz für die temporäre Bereitstellung dieser Behälter zur Entsorgung wurde nördlich der Mettengasse auf dem Flurstück 156/8, Gemarkung Erfurt Mitte, Flur 141, entlang der dort vorhandenen Mauer festgesetzt.

Für die Grundstücke südlich der Mettengasse gibt es folgende Regelungen zu den privaten Mülltonnen:

- Für die Abfallbehälter der Grundstücke Große Arche 15 und 16 befindet sich der Standplatz auf dem Grundstück Große Arche 16, der Übernahmeplatz direkt davor im öffentlichen Bereich.
- Für die Objekte Waidspeicher (Mettengasse 4 / Domplatz 16) und Naturkundemuseum (Große Arche 13/14) wurde aufgrund der örtlichen Gegebenheiten der dauerhafte Standplatz der Abfallbehälter an der Giebelseite des Objektes Waidspeicher festgelegt, der auch gleichzeitig der Übernahmeplatz für diese Behälter ist.
- Für die übrigen Grundstücke südlich der Mettengasse erfolgt die Entsorgung der Mülltonnen über die angrenzenden öffentlichen Straßen Domplatz und Kettenstraße.

### 1.5.7 Ortsbild und Erholungsnutzung

Das Plangebiet liegt mitten im innerstädtisch geprägten dicht besiedelten Stadtraum. Der historisch überlieferte Stadtgrundriss der Altstadt bietet aufgrund seiner Dichte nur wenige Grünraumpotentiale. Abgesehen von einer Einzelbaulücke an der Kettenstraße verfügt das Quartier über eine nahezu geschlossene Blockrandbebauung. Die zugehörigen Freiflächen wirken aufgrund der fehlenden Trennung zwischen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereichen ungeordnet, nicht jedem Gebäude ist ein Freiraum zugeordnet. Dennoch hat dieser öffentliche Raum aufgrund seiner prädestinierten Lage in der Altstadt, der unmittelbaren Nähe zum Domplatz und der vielen kulturhistorisch wertvollen Gebäude eine besondere Bedeutung für den Tourismus und die Erholungsnutzung.

Der ruhende Verkehr dominiert die einzelnen Hofbereiche. Mit der zunehmenden Versiegelung der Freiflächen durch Stellplätze reduziert sich der einstmals als grüner Innenhof mit kulturellem Ambiente gedachte Raum um den Waidspeicher derzeit auf eine stark frequentierte und hoch versiegelte Durchgangszone im Bereich der Mettengasse ohne Aufenthalts- und Wohnumfeldqualität.

## 1.6 Allgemeine Planungsziele

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

- Planungsziel ist die Sicherung und Fortentwicklung der Wohnnutzungen in Quantität und Qualität unter Berücksichtigung der altstadttypischen Nutzungsvielfalt, die einem vorhandenen Bedarf nach Wohnformen in der Altstadt entspricht. Der Bestand der vorhandenen kulturellen Einrichtungen, wie Naturkundemuseum, Theater Waidspeicher, Bibliothek, ist langfristig zu sichern.
- Die teilweise Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll im Blockinnenbereich in Form von ebenerdigen Stellplätzen erfolgen. Das Sanierungsziel zur Errichtung einer Tiefgarage im Blockinnenbereich der "Großen Arche" wird aufgegeben.
- Mit der städtebaulichen Neuordnung des Quartiersinnenbereichs soll die Sicherung der Erschließung aller Grundstücke gewährleistet werden. Dabei soll neben der Gewährleistung der öffentlichen Durchwegung im Bereich der Mettengasse über zwei zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen, die sowohl den nördlichen Teil des Plangebietes als auch den südlichen Teil des Plangebietes erschließen sowie über entsprechende Geh- und Fahrrechte die private Erschließung der Grundstücke im Hofbereich erreicht

werden. Im südlichen Teil des Plangebietes muss über die öffentliche Verkehrsfläche auch die Feuerwehrezufahrt und Aufstellfläche für die Feuerwehr gewährleistet werden.

- Die Verbesserung der Freiraumqualität soll durch eine Neuordnung des öffentlichen Raums erfolgen. Dabei sind der Erhalt und die Fortentwicklung der prägenden Grünflächen und Bäume zu berücksichtigen. Den Wohngebäuden sind private Freiflächen zuzuordnen, der Erhalt der mittelalterlichen Kelleranlagen ist im Rahmen des Freiraumkonzeptes zu berücksichtigen.
- Wichtiges Ziel aus raumstruktureller Sicht ist die Erhaltung des mittelalterlichen Stadtgrundrisses mit seinem historisch wertvollen Gebäudebestand sowie die Bewahrung der kleinteiligen Gebäudestruktur und grundsätzliches Festhalten am kleinteiligen Parzellengefüge. Eine bauliche Arrondierung südlich der Mettengasse soll als räumliche Fassung des öffentlichen Raumes der Mettengasse erfolgen.

## 2 Begründung der Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

#### 2.1.1 Besonderes Wohngebiet (Teilbereiche WB 1 bis WB 4) und Flächen für den Gemeinbedarf (GB 1, GB 2, GB 3)

##### *Festsetzung Nr. 1.1 bis 1.11 und zeichnerische Festsetzung*

Im seit 1997 rechtsverbindlichen Bebauungsplan EFM099 "Arche" wurde das gesamte Plangebiet als Besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt. Die im Geltungsbereich vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen auf den städtischen Grundstücken Marktstraße 21 (Bibliothek), Große Arche 14 (Naturkundemuseum) und Mettengasse 4 (Theater Waidspeicher) wurden mit dem Symboleintrag Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen gekennzeichnet.

Vor dem Hintergrund der bisherigen Planungsgeschichte und der städtebaulichen Zielstellung soll diese Festsetzung im Grundsatz beibehalten werden. Es wird ein Besonderes Wohngebiet mit den Teilbereichen WB 1 und WB 2 nördlich der Mettengasse und den Teilbereichen WB 3 und WB 4 südlich der Mettengasse festgesetzt.

Daneben werden für die im Plangebiet vorhandenen kulturellen Einrichtungen auf städtischen Grundstücken, wie Große Arche 14, 13 (Naturkundemuseum), Mettengasse 4 (Theater Waidspeicher) und Marktstraße 21 (Bibliothek) "Flächen für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" festgesetzt.

Als Anwendungsvoraussetzung für die Festsetzung besonderer Wohngebiete stellt § 4a Abs. 1 Satz 1 BauNVO klar, dass es sich um überwiegend bebaute Gebiete handeln muss. Darüber hinaus müssen die Gebiete durch eine Wohnnutzung in Mischung mit wohnnutzungsverträglichen gewerblichen und anderen Nutzungen geprägt sein. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes EFM099 handelt es sich insbesondere um Gaststätten, Läden und Handwerksbetriebe (z.B. Glasbläserei, Kaffeerösterei) sowie einzelne Ferienwohnungen. Diese Mischung mit dem vorherrschenden Wohnen ist für das Gebiet das prägende Moment. Die Festsetzung der besonderen Wohngebiete ist angezeigt, da bereits eine Abnahme der Wohnnutzung infolge von Verdrängungsprozessen zu verzeichnen ist wie z.B. die Umnutzung von Wohnungen zu Ferienwohnungen.

Mit der Festsetzung des Besonderen Wohngebietes (Teilbereiche WB 1 bis WB 4) wird sowohl der Lage des Plangebietes im stadträumlichen Zusammenhang in der Altstadt als auch den bestehenden und geplanten Nutzungen entsprochen. Der Ausschluss bestimmter allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzun-

gen hat zum Ziel, die Schutzwürdigkeit der Wohnnutzung zu sichern und Störungen der Wohnruhe einzuschränken. Dabei soll die spezifische Nutzungsvielfalt des Gebietes in der Altstadt von Erfurt, welches bis auf eine Baulücke im Bereich der Kettenstraße und die mögliche Arrondierung südlich der Mettengasse bebaut ist, erhalten bleiben.

Ziel ist es, im Besonderen Wohngebiet vermeidbare Störungen auszuschließen. Die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) sowie die ansonsten gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO entsprechend der Festsetzungen 1.1 und 1.2 nicht zugelassen. Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen, da diese den vorhandenen und zu erhaltenden Nutzungs- und Baustrukturen der über die Jahrhunderte gewachsenen Altstadt von Erfurt widersprechen.

Des Weiteren werden die im Besonderen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und Sexshops als Unterart der der Versorgung dienenden Läden entsprechend der Festsetzungen 1.3 und 1.4 nicht zugelassen. 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 und Sexshops können aufgrund der hohen Renditen dieser Nutzungen Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften verdrängen. Aufgrund des befürchteten "Trading down-Effekts" und der mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten verbundenen Störungen insbesondere in den Abend- und Nachtstunden entsprechen diese Nutzungen nicht dem Entwicklungsziel eines Besonderen Wohngebietes. Weiterhin würden erhebliche Störungen der Wohnnutzungen hervorgerufen werden, die ebenfalls nicht den Planungszielen des Bebauungsplanes entsprechen.

Soweit Schank- und Speisewirtschaften in den Besonderen Wohngebieten (WB 1, WB 2, WB 3 und WB 4) zugelassen werden, sind diese gemäß der Festsetzung 1.5 zum Schutz der Wohnruhe nicht mit einer Außenbewirtschaftung, die sich im Quartiersinnenbereich nur außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen realisieren ließe, zulässig. Die Außenbewirtschaftung der angrenzend an den Domplatz gelegenen Gaststätten außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes auf dem Domplatz bleibt davon unberührt.

Entsprechend der Festsetzung 1.6 sind Werbeanlagen der Außenwerbung, die für Fremdwerbung bestimmt sind, unzulässig. Diese können als Unterart gewerblicher Nutzung Gegenstand bauplanungsrechtlicher Festsetzungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO sein. Eine Werbeanlage, welche als Anlage im bautechnischen Sinne anzusehen ist und Fremdwerbung zum Gegenstand hat, stellt bauplanerisch eine eigenständige "Hauptnutzung" dar. Ohne einen derartigen Ausschluss wären Werbeanlagen, die der Fremdwerbung dienen, in dem Besonderen Wohngebiet gemäß § 4a Abs. 2 Nr. 3 als sonstiger Gewerbebetrieb zulässig. Für den Ausschluss der Werbeanlagen liegen in dem innerstädtischen Plangebiet besondere städtebauliche Gründe i.S. des § 1 Abs. 9 BauNVO vor. Planerisches Ziel ist es, den Innenstadtbereich zu sanieren und seine Attraktivität zu steigern, dies rechtfertigt den Ausschluss von Werbeanlagen für Fremdwerbung in dem Besonderen Wohngebiet.

Entsprechend der Festsetzung 1.7 sind in dem Besonderen Wohngebiet (Teilbereiche WB 1, WB 2, WB 3) in den Erdgeschossen der an die Marktstraße, Domplatz und Kettenstraße angrenzenden Gebäude ausschließlich Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe zulässig. Im Sinne des angestrebten urbanen Charakters und der fußläufigen Attraktivität der genannten Straßenräume sowie entsprechend des Planungsziels der Belebung der Erdgeschosszonen sind andere Nutzungen, die in den Erdgeschossen der Gebäude in dem Besonderen Wohngebiet zulässig wären, wie z. B. Wohnnutzungen, damit ausgeschlossen.

Für das Besondere Wohngebiet (Teilbereich WB 1 und WB 3) wird gemäß der Festsetzung 1.8 festgesetzt, dass oberhalb des 1. Obergeschosses Wohnungen und ausnahmsweise Ferienwohnungen als Unterart der Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen als Unterart sonstiger Gewerbebetriebe zulässig sind. Damit soll für die, an der Kettenstraße, Domplatz und Marktstraße gelegenen Gebäude die Möglichkeit eröffnet werden, neben Wohnungen auch ausnahmsweise Ferienwohnungen zuzulassen.

Im Bestand sind bereits einzelne Ferienwohnungen in den Teilbereichen WB 1 und WB 3 vorhanden. Konflikte für die Wohnnutzung bestehen aufgrund der Lärmvorbelastungen durch Veranstaltungen auf dem Domplatz, u.a. durch angrenzende Verkehrsflächen, (z.B. Lärm der Straßenbahnen). Wegen der Lage im Stadtzentrum und der guten ÖPNV Erschließung sind die Gebäude in den Teilbereichen WB 1 und WB 3 für die Herstellung von Ferienwohnungen und damit für die Beherbergung von Touristen geeignet. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Zweckbestimmung des Baugebiets, welches überwiegend der Wohnnutzung dient, bei Zulassung der Ferienwohnung gewahrt bleibt.

Zur Sicherung und Fortentwicklung der Wohnnutzung in Quantität und Qualität sind in dem Teilbereich WB 2 des Besonderen Wohngebietes entsprechend der Festsetzung 1.9 oberhalb des Erdgeschosses ausschließlich Wohnungen zulässig. Damit die Wohnruhe nicht gestört wird, sind entsprechend der Festsetzung 1.10 Ferienwohnungen nicht zulässig.

Im Erdgeschoss des Gebäudes der Kinder- und Jugendbibliothek, die innerhalb der Gemeinbedarfsfläche GB 3 liegt, befindet sich bereits eine Eisdielen. Mit der Festsetzung 1.11 soll der Bestand der Gaststätte an dem Standort planungsrechtlich gesichert werden. Für den Fall, dass anstelle der Eisdielen eine andere Schank- und Speisewirtschaft zugelassen werden soll, ist im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens die Verträglichkeit der Gaststätte mit den angrenzenden Wohnnutzungen zu prüfen. Daher wird entsprechend der Festsetzung 1.11 innerhalb der Gemeinbedarfsfläche 3 (GB 3) eine Schank- und Speisewirtschaft nur ausnahmsweise zugelassen.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

### *Festsetzung Nr. 2, Grundfläche baulicher Anlagen und zeichnerische Festsetzung*

Das Plangebiet ist bis auf eine Baulücke in der Kettenstraße und die mögliche Arrondierung südlich der Mettengasse bebaut. Südlich der Mettengasse wird die Errichtung eines Seitenflügels als Anbau an das Gebäude Arche Nr. 15/16 ermöglicht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch:

- Die Größe der zulässigen Grundfläche als Höchstmaß. Diese entspricht der Größe der durch Baugrenzen und Baulinien definierten überbaubaren Grundstücksfläche zuzüglich der zulässigen Überschreitungen gemäß Festsetzung 3.2 sowie entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO,
- die Festsetzung der Zahl Vollgeschosse zwingend und als Höchstmaß sowie
- Gebäudehöhen als Oberkante Gebäude und Traufhöhen als Höchstmaß.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen orientiert sich bei Bestandsgebäuden an den Höhen der vorhandenen Gebäude. Für Baulücken und Ersatzneubauten so auch für das Grundstück Große Arche Nr. 15/16 und Kettenstraße Nr. 4 gilt, dass eine Überschreitung der Gebäudehöhen angrenzender Gebäude nicht zulässig ist.

Auf die Festsetzung einer GRZ und GFZ wird verzichtet, da aufgrund der durch die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien definierten überbaubaren Grundstücksfläche und der Zahl der Vollgeschosse sowie der Gebäudehöhen die Baustruktur hinreichend bestimmt definiert ist und im Übrigen die Bebauung überwiegend im Bestand bereits vorhanden ist.

## 2.2.1 Grund- und Geschossflächen

Der zeichnerisch festgesetzte ca. 11.618 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich beinhaltet 7 Teilbaugebiete mit einer Gesamtgröße von ca. 9.533 m<sup>2</sup>, eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, zwei öffentliche Grünflächen und Flächen für Versorgungsanlagen (Abfallentsorgung und Trafostation).

*Kennziffern und Zahlen Verkehrsflächen, Grünflächen, Flächen für Versorgungsanlagen*

	Flächen m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	1688
öffentliche Grünflächen (Fläche 1) (Fläche 2)	331 (66) (244)
Flächen für Versorgungsanlagen	87
gesamt	$\Sigma$ 2085

Es werden das Besondere Wohngebiet (Teilbereiche WB 1 bis WB 4) mit einer Fläche von insgesamt ca. 7.051 m<sup>2</sup> sowie die Gemeinbedarfsflächen (GB 1 bis GB 3) mit einer Fläche von insgesamt ca. 2.482 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Innerhalb des Besonderen Wohngebietes (Teilbereiche WB 1 bis WB 4) sind aufgrund der festgesetzten Baugrenzen, Baulinien und Vollgeschosse und der definierten überbaubaren Grundstücksfläche folgende Grund- und Geschossflächen zulässig:

*Kennziffern und Zahlen Besondere Wohngebiete (WB 1, WB 2, WB 3, WB 4)*

	nicht überbaut Flächen m <sup>2</sup>	überbaut Flächen m <sup>2</sup>	Gesamt Flächen m <sup>2</sup>	Vollgeschosse Flächenanteil	Geschoss- fläche m <sup>2</sup>	GRZ (ohne Über- schreitung nach § 19 BauNVO))	GFZ
WB1	661	1.390	2.051	2 (249 m <sup>2</sup> ) 3 (285 m <sup>2</sup> ) 4 (856 m <sup>2</sup> )	498 855 3.424 $\Sigma$ 4.777	0,67	2,3
WB2	302	972	1.274	3 (602 m <sup>2</sup> ) 4 (370 m <sup>2</sup> )	1.806 1.480 $\Sigma$ 3.286	0,76	2,6
WB3	957	1901	2858	1 (31 m <sup>2</sup> ) 3 (945 m <sup>2</sup> ) 4 (925 m <sup>2</sup> )	31 2.835 3.700 $\Sigma$ 6.566	0,67	2,3
WB4	311	557	868	3 (557 m <sup>2</sup> )	1.671	0,64	1,9
gesamt	$\Sigma$ 2.231	$\Sigma$ 4.820	$\Sigma$ 7.051		$\Sigma$ 16.300	$\emptyset$ 0,68	$\emptyset$ 2,3

Innerhalb der insgesamt ca. 2.482 m<sup>2</sup> großen Gemeinbedarfsflächen (GB 1, GB 2, GB 3) sind aufgrund der festgesetzten Baugrenzen, Baulinien und Vollgeschosse sowie der zulässigen definierten überbaubaren Grundstücksfläche folgende Grund- und Geschossflächen zulässig:

*Kennziffern und Zahlen Gemeinbedarfsflächen (GB 1; GB 2, GB 3)*

	nicht überbaut Flächen m <sup>2</sup>	überbaut Flächen m <sup>2</sup>	Gesamt Flächen m <sup>2</sup>	Vollgeschosse	Geschossfläche m <sup>2</sup>	GRZ (ohne Überschreitung nach § 19 BauNVO)	GFZ
GB1	94	595	689	2 (488 m <sup>2</sup> ) 3 (107 m <sup>2</sup> )	976 321 Σ 1.297	0,86	2,6
GB2	83	1.071	1.154	3	3.213	0,93	2,8
GB3	119	520	639	3	1.560	0,80	2,3
gesamt	Σ 296	Σ 2.186	Σ 2.482		Σ 6.070	Ø 0,88	Ø 2,6

In § 17 BauNVO sind die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Besonderen Wohngebieten für die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 und für die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,6 festgelegt. Für Gemeinbedarfsflächen (GB) sind durch die BauNVO keine Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzungen festgelegt, hier gelten die Obergrenzen der angrenzenden Nutzungen.

Die mit dem Bebauungsplan festzusetzenden Gemeinbedarfsflächen liegen zwischen den Besonderen Wohngebieten WB 1 und WB 2 und zwischen den Besonderen Wohngebieten WB 3 und WB 4, so dass hier ebenfalls die Obergrenzen der GRZ und GFZ für Besondere Wohngebiete anzuwenden sind.

*Kennziffern und Zahlen*

	Grundflächenzahl (GRZ) Obergrenze		Geschossflächenzahl (GFZ) Obergrenze	
	zulässig nach BauNVO	laut Planung (ohne Überschreitung nach § 19 BauNVO)	zulässig nach BauNVO	laut Planung
<b>Besondere Wohngebiete</b>				
WB 1	0,6	0,67	1,6	2,3
WB 2		0,76		2,6
WB 3		0,67		2,3
WB 4		0,64		1,9
<b>Flächen für den Gemeinbedarf</b>				
GB 1	0,6	0,86	1,6	2,6
GB 2		0,93		2,8
GB 3		0,80		2,3

Somit ergeben sich Überschreitungen der Obergrenzen der GRZ und GFZ innerhalb des Besonderen Wohngebietes (Teilbereiche WB 1 - WB 4) und der Gemeinbedarfsflächen (GB 1, GB 2, GB 3).

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche ergeben sich für die ungünstigsten Grundstückszuschnitte zulässige Überschreitungen der Obergrenze der GRZ bis 1,0. Damit und mit den in der Tabelle erfassten Werten, die sich im Wesentlichen aus dem Bestand der Bebauung ergeben, werden die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten.

Durch Festsetzungen eines Bebauungsplanes 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, das Gebiet ist fast vollständig bebaut und die mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele beinhalten eine Erhaltung und Fortentwicklung der vorhandenen Baustrukturen.

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.

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung dürfen nach § 17 Abs. 1 BauNVO die dort aufgeführten Obergrenzen nach Maßgabe der Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden, wenn die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Anwendungsvoraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauNVO sind 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 die altstadttypische dichte Bebauung, die eine für die Innenstadt charakteristische höhere bauliche Dichte aufweist und dem Denkmalschutz unterliegt, zu erhalten.
  - Die Festsetzungen sind notwendig, um planungsrechtlich die bestehenden städtebaulich prägenden Baustrukturen zu sichern und die Sanierungsziele zu konkretisieren.
  - Mit der planungsrechtlichen Sicherung dieser (bestehenden) höheren baulichen Dichte in der Innenstadt wird es möglich, das Potential einer überdurchschnittlich guten ÖPNV-Erschließung durch Nutzungskonzentration auszuschöpfen.
2. Die Beeinträchtigungen der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch folgende Umstände / Maßnahmen vermieden bzw. ausgeglichen:
  - Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsräume bleibt gewahrt.
  - Den Wohngrundstücken sind hofseitig wohnungsnah Freiräume zugeordnet.
  - Der Bebauungsplan setzt Begrünungsmaßnahmen (Pflanzmaßnahmen, Fassaden- und Mauerbegrünung) fest, die eine klimaökologische Ausgleichsfunktion haben und der Sicherung der natürlichen Bodenfunktion sowie der Aufenthaltsqualität in den wohnungsnahen Freibereichen dienen.
  - Der Bebauungsplan setzt angrenzend an die Mettengasse zwei öffentliche Grünflächen fest. Des Weiteren liegt das Plangebiet unweit städtischer Frei- und Grünflächen im Bereich des Petersberges.
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.

## 2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

### *Festsetzung Nr. 3.1 und zeichnerische Festsetzung*

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die altstadttypischen Bau- und Raumstrukturen erhalten bzw. fortentwickelt werden. Zur Umsetzung dieses Ziels wird, wie bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan EFM099 "Arche", eine geschlossene Bauweise für die an die Straßen Domplatz, Marktstraße, Große Arche und Kettenstraße angrenzenden Gebäude festgesetzt.

Entlang der Straßenverkehrsflächen Domplatz, Marktstraße, Große Arche, Kettenstraße und Mettengasse erfolgt zur Sicherung der altstadttypischen Raumstrukturen die Festsetzung von Baulinien. In den von diesen Straßen abgewandten Bereichen werden Baugrenzen festgesetzt, die sich jedoch eng an den bestehenden Baukörpern orientieren. Diese baukörperähnlichen Festsetzungen wurden auch bereits so im rechtsverbindlichen Bebauungsplan EFM099 "Arche" getroffen. Für die Baufenster, die sich in den Hofbereichen befinden, wird die Bauweise nicht festgesetzt. Je nach Grundstückssituation ist diese rückwärtige Bebauung in geschlossener, offener oder abweichender Bauweise zulässig.

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. In dem Besonderen Wohngebiet (Teilbereich WB 1 bis WB 4) ist entsprechend der Festsetzung Nr. 3.2 die Überschreitung von Baugrenzen durch Balkone bis zu einer Tiefe von max. 1,5 m und in einer Breite von maximal 1/3 der Gebäudebreite ausnahmsweise zulässig.

## 2.4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten

### *Festsetzung Nr. 4.1 Nebenanlagen und zeichnerische Festsetzung*

Die Einschränkungen für die Zulässigkeit von Nebenanlagen, dass diese, soweit es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in dem Besonderen Wohngebiet (WB 1 bis WB 4) zulässig sind, soll eine geordnete Flächeninanspruchnahme sichern und damit die Aufenthaltsqualität in den Hofbereichen erhöhen. Da die Baufenster sich eng an den Gebäuden orientieren, werden in der Praxis keine Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die Zulassung weiterer Nebengebäude in Frage kommen.

Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauGB, bei denen es sich nicht um Gebäude handelt, wie z.B. Mauern, Treppen, sind in großer Zahl im Plangebiet vorhanden, diese sind zum Teil für die Erschließung der Gebäude erforderlich.

### *Festsetzungen Nr. 4.2, 4.3 Garagen und Stellplätze und zeichnerische Festsetzung*

Entsprechend der Festsetzung 4.2 sind innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Flächen ST in dem Besonderen Wohngebiet (WB 1 bis WB 4) sowie in der Fläche für Gemeinbedarf (GB 1) maximal 46 ebenerdige Stellplätze für PKW zulässig.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen in den Teilbereichen des Besonderen Wohngebietes WB 1 bis WB 4 und innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf GB 1 folgende Anzahl von Stellplätzen zu:

- Teilbereich WB 1 15 Stellplätze,
- Teilbereich WB 2 6 Stellplätze
- Teilbereich WB 3 17 Stellplätze,
- Teilbereich WB 4 3 Stellplätze
- Fläche für Gemeinbedarf GB 1 2 bis 5 Stellplätze

Soweit oberirdische Garagen in dem Besonderen Wohngebiet (WB 1 bis WB 4) ausnahmsweise zugelassen werden, sind diese in die Gebäude zu integrieren. Der Ausnahmeverbehalt entsprechend der Festsetzung 4.3 für die Zulassung von Garagen in Gebäuden ist erforderlich, um im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, ob die Garage im Einzelfall verträglich ist. Dabei ist die gestalterische Festsetzung 11.2 zu beachten.

#### ***Festsetzung Nr. 4.4, 4.5 Garagenein- und ausfahrten***

Um die Störwirkung auf das Verkehrsnetz sowie auf lärmempfindliche Nutzungen zu minimieren, sind entsprechend der Festsetzung Nr. 4.4 Ein- und Ausfahrten für Garagen und Stellplätze von den Straßen Domplatz, Marktstraße, Große Arche und Kettenstraße unzulässig. Ausgenommen davon ist die bestehende Zufahrt in der Kettenstraße Nr. 1. Die Festsetzung dient der Konfliktbewältigung hinsichtlich verkehrlicher und immissionsschutzrechtlicher Belange.

Je Gebäude, das mindestens eine hofseitige Gebäudebreite von 10 m aufweist, ist entsprechend der Festsetzung 4.5 eine hofseitige Garagenzufahrt in einer maximalen Breite von 3 m zulässig. Die hofseitige Gebäudebreite von mindestens 10 m weisen im Geltungsbereich nur einzelne Gebäude auf, so dass eine Häufung von Garagenzufahrten nicht zu befürchten ist.

## **2.5 Grünflächen**

#### ***öffentliche Grünflächen, Grünanlage, zeichnerische Festsetzung***

Innerhalb des verkehrsberuhigten Bereichs an der Mettengasse befinden sich zwei öffentliche Grünanlagen mit Baumbestand. Diese sind zu erhalten und fortzuentwickeln, um die Wohn- und Erholungsqualität für die Bewohner des Quartiers sowie für die Besucher der Innenstadt zu sichern. Daher wurden diese Flächen als öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Grünanlage, festgesetzt. Diese Grünanlagen bedürfen dringend einer gestalterischen Aufwertung. Im Rahmen eines Freiflächenkonzeptes sind die erforderlichen Maßnahmen festzulegen.

## **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 angrenzenden öffentlichen Straßen Domstraße, Marktstraße, Große Arche und Kettenstraße.

Zwischen Domplatz und Große Arche verläuft innerhalb des Geltungsbereichs die Mettengasse, bei der es sich um eine wichtige fußläufige innerstädtische Verbindung und touristisch genutzten Freiraum handelt. Diese Fläche wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" festgesetzt. Die Freiraumqualität in dem dicht bebauten Stadtgebiet bedarf hier dringend einer gestalterischen Aufwertung. Grundlage dafür ist ein Freiflächenkonzept, welches die Neuordnung der öffentlichen Räume innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beinhaltet.

Südlich daran angrenzend wird ebenfalls eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" festgesetzt, die zwischen dem Gebäude des Theaters "Waidspeicher" Mettengasse 4 und Große Arche 16 bis zur rückwärtigen Zufahrt des Naturkundemuseums (Große Arche 14) führt. Diese Verkehrsfläche dient auch als Aufstellfläche für die Feuerwehr. Damit wird die Anleiterbarkeit durch die Feuerwehr für das 2. Dachgeschoss des Naturkundemuseums und für den Seitenflügel

des Gebäudes Domplatz 23 gewährleistet. Im Seitenflügel des Gebäudes Domplatz 23 befinden sich zwei separate Wohnungen, wofür die Sicherstellung des 2. Rettungsweges nur über die hofseitigen Fenster gegeben ist.

Eine weitere öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" wird nördlich der Mettengasse festgesetzt. Damit wird die rückwärtige Erschließung der Gebäude Domplatz Nr. 11, 12, 14, 15, 16 und 17 sowie die rückwärtige Erschließung der Gebäude Marktstraße Nr. 22, 23, 25, 26, 27 direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. über die festgesetzten Geh- und Fahrrechte gesichert.

Bei einer verkehrsrechtlichen Anordnung der öffentlichen Verkehrsflächen als Fußgängerzone wird die Erreichbarkeit der privaten Stellplätze durch entsprechende Ausnahmegenehmigungen geregelt. Damit wird gewährleistet, dass nur für den berechtigten Personenkreis das Einfahren in die Fußgängerzonen gestattet ist.

## **2.6.2 Stadttechnische Erschließung**

Im Plangebiet ist die Erschließung aller Gebäude mit Gas und Strom, Wasser, Abwasser grundsätzlich gegeben und wird seitens der Versorgungsträger gewährleistet.

Das Plangebiet liegt im Fernwärmesetzungsgebiet 1- Altstadt, in dem für neue und zu sanierende Gebäude ein Anschluss an die Fernwärme herzustellen ist. Die netztechnischen Bedingungen für den Anschluss an die Fernwärme sind gegeben, alle Gebäude im Geltungsbereich sind an die Fernwärmeleitung angeschlossen.

## **2.6.3 Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Anlagen für "Elektrizität"**

### ***zeichnerische Festsetzung***

Die im Geltungsbereich befindliche Trafostation wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Anlagen für "Elektrizität" festgesetzt. Da die Trafostation innerhalb des verkehrsberuhigten Bereichs liegt, wird jederzeit die Anfahrbarkeit und Zuwegung mit der notwendigen Technik zur Einhaltung der Versorgungszuverlässigkeit gewährleistet.

## **2.6.4 Flächen für die Abfallentsorgung**

### ***Festsetzung Nr. 14 und zeichnerische Festsetzung***

Der im Geltungsbereich vorhandene Wertstoffbehälter - Standplatz wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Anlagen für " Abfall / Wertstoffsammelplatz" festgesetzt.

Ungeordnet auf dem Grundstück stehende bewegliche Abfallbehälter stören erheblich das Erscheinungsbild, die räumlichen Strukturen sowie die Aufenthaltsqualität der wohnnahen Freiflächen. Um das Erscheinungsbild zu verbessern, welches durch ungeordnet auf den Grundstücken stehende Abfallbehälter verursacht wird, sind die Standplätze für die privaten Abfallbehälter in die Gebäude zu integrieren oder in geeigneter Weise zu umpflanzen und vor Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum abzuschirmen.

Im Geltungsbereich werden folgende Festlegungen für die Abfallentsorgung getroffen, um die Anforderungen der kommunalen Abfallentsorgung für alle Grundstücke einzuhalten:

Nördlich und südlich der Mettengasse werden insgesamt drei Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Anlagen für "Abfall / Übernahmeplatz", an denen die Anwohner temporär am Abholtag die Mülltonnen für die Entleerung bereitstellen müssen, festgesetzt.

- Übernahmeplatz 1, Bereitstellungsfläche für Abfallbehälter der Grundstücke Domplatz 11 - 17 und Marktstraße 22 - 27, gegenüber Domplatz Nr. 16.
- Übernahmeplatz 2, Bereitstellungsfläche für Abfallbehälter der Grundstücke Marktstraße 17 - 21 und Große Arche 17 - 19, südlich der Fläche der Trafostation und angrenzend an den Wertstoffbehälter - Standplatz (derzeit Standplatz für die Abfallbehälter des Grundstücks Marktstraße 21).
- Übernahmeplatz 3, Bereitstellungsfläche für Abfallbehälter: der Objekte Waidspeicher und Naturkundemuseum sowie der Grundstücke Große Arche 15 und 16 südlich angrenzend an das Gebäude Waidspeicher. Die vorhandenen zwei Übernahmeplätze südlich der Mettengasse werden durch diesen Übernahmeplatz ersetzt. Der Übernahmeplatz an der Giebelseite des Gebäudes Waidspeicher für die Objekte Waidspeicher und Naturkundemuseum ist zu verlagern, da der bisherige Standort für die Feuerwehrzufahrt freizuhalten ist. Der bisherige Standort des Übernahmeplatzes für die Grundstücke Große Arche 15 und 16 liegt im Baufenster. Er ist ebenfalls zu verlagern.

Die vorgenannten Festsetzungen sind bei den Grundstücksregelungen und der Neuordnung der Freiflächen zu berücksichtigen.

## 2.7 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

### *Festsetzung Nr. 6.1 bis 6.6 und zeichnerische Festsetzung*

Die städtebauliche Neuordnung des Quartiersinnenbereichs beinhaltet die Sicherung der Erschließung aller Grundstücke, soweit dies für die Erschließung der Wohnungen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen der Gebäude erforderlich ist. Dabei soll neben der Gewährleistung der öffentlichen Durchwegung im Bereich der Mettengasse sowie der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen in dem Quartiersinnenbereichen über entsprechende Geh- und Fahrrechte die private Erschließung aller Gebäude erreicht werden, deren Wohnungen nur über die Quartiersinnenbereiche erschlossen sind.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB können in Bebauungsplänen Flächen festgesetzt werden, die mit Geh- und Fahrrechten zu belasten sind. Die Festsetzung entsprechender Flächen im Bebauungsplan allein begründet diese Rechte jedoch noch nicht. Vielmehr bedarf es nachfolgend der grundbuchlichen oder öffentlich rechtlichen Sicherung. Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes wird zunächst lediglich verhindert, dass die Flächen bebaut oder sonst dauerhaft so genutzt werden, dass Wegerechte später nicht mehr umgesetzt werden können.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan EFM099 "Arche" erfolgte die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten im Geltungsbereich jeweils für die Allgemeinheit. Dieses Ziel wird mit der Änderung des Bebauungsplanes aufgegeben.

Entsprechend der Festsetzungen Nr. 6.1 bis 6.6 erfolgt die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten bzw. von Gehrechten jeweils nur für die Anlieger der begünstigten Grundstücke.

## 2.8 Grünordnerische Festsetzungen

### 2.8.1 Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft

Ausgleichende 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.

Die untere Naturschutzbehörde teilt mit ihrer Stellungnahme vom 21.01.2020 mit, dass für den Bebauungsplan EFM 099 "Arche" unter folgenden Anforderungen keine Notwendigkeit zur Erstellung eines separaten Grünordnungsplanes nach § 11 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG i.V.m. § 4 Abs. 4 ThürNatG gesehen wird:

- Es ist ein Baumgutachten zur Einschätzung der Erhaltenswürdigkeit des Baumbestandes zu erarbeiten. Der erhaltenswerte Baumbestand ist auf Grundlage des Gutachtens im Bebauungsplan, soweit möglich, zum Erhalt festzusetzen. Diese Anforderungen sind mit den Festsetzungen 8.1 bis 8.4 berücksichtigt.
- Mit dem Bebauungsplan sind grundsätzliche Anforderungen an die Grünflächenanteile des Planungsraumes zu formulieren. In diesem Zusammenhang wurde eine Baumkartierung angefertigt und der Begründung des Bebauungsplans als Anlage 2 beigefügt. Der zu erwartende Eingriff in den Baumbestand bei Umsetzung der Planung ist in dieser Anlage dargestellt. Derzeit ist von 4 Ersatzpflanzungen auszugehen.
- Im Vollzug des Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob die Aussagen des Baumgutachtens aus dem Jahr 2014 noch gültig sind, die dort nicht zum Erhalt vorgesehenen Bäume können entfallen.

Mit der Planung erfolgt keine grundlegende Änderung der im Innenstadtbereich, verinselt gelegenen Hofsituation, welche sowohl im Bestand als auch in der Planung durch grundstücksbezogene Grünflächen, einen vereinzelt Baumbestand und versiegelte Freiflächen geprägt ist. Mit den formulierten Auflagen kann der zukünftigen Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des Planungsraumes hinreichend Rechnung getragen werden.

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

### ***Festsetzung Nr. 5.1 private Grundstücke***

Oberflächenbefestigungen auf privaten Grundstücken sind nicht mit vollversiegelnden Oberflächenmaterialien vorzunehmen. Entsprechend der Festsetzung Nr. 16 ist Natursteinpflaster zu verwenden, es sind versickerungsfähige Fugen auszubilden. Damit wird gewährleistet, dass auch bei der Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke altstadttypische Pflasterungen hergestellt werden müssen. 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.

Der öffentliche Raum im Bereich der Mettengasse soll zu einem städtischen, begrünten Hofbereich mit hoher Aufenthaltsqualität entwickelt werden. Die bestehenden beiden kleinen Grünflächen mit Baumbestand sind innerhalb des verkehrsberuhigten Bereichs zu erhalten, um bioklimatische Rückzugs- und Ruhebereiche zu gewährleisten.

## **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. 8.1 bis 8.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zeichnerische Festsetzung***

Die Begrünungsmaßnahmen auf den nichtüberbauten Grundstücksflächen dienen vorrangig der Gliederung und Durchgrünung der Hofbereiche 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.

Aufgrund der Festsetzung 8.1 sind in dem Besonderen Wohngebiet (Teilbereich WB 1 bis WB 4) die nicht-überbaubaren Grundstücksflächen, soweit sie nicht für Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen ausgebaut sind, gärtnerisch anzulegen.

Aufgrund der Festsetzung 8.2 ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, innerhalb der öffentlichen Grünfläche und im Besonderen Wohngebiet, Teilbereich WB 4, mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 18/20 cm als Hochstamm jeweils an den festgesetzten Standorten zu pflanzen. Aufgrund des vorhandenen Leitungsbestandes, wie Fernwärmeleitungen, Abwasserleitungen und Stromleitungen, die vor 1990 quer über die privaten und öffentlichen Grundstücke verlegt wurden, lässt der erforderliche Abstand zu diesen Leitungen mehr als diese vier Baumpflanzungen im Geltungsbereich nicht zu. Um eine Verschiebung der festgesetzten geplanten Baumstandorte zu gewährleisten, kann der Standort um maximal 5 m verschoben werden.

Die Festsetzung Nr. 8.3 zur Begrünung großer fensterloser Wandflächen der Gebäude und Mauern in den, den Straßen Marktstraße, Domplatz, Kettenstraße und Große Arche abgewandten Bereichen des Besonderen Wohngebietes hat sowohl gestalterische Funktion im Sinne eines begrünten Ortsbildes als auch ökologische Funktion. Die Begrünung dient der Verbesserung des Mikroklimas. Weiterhin bietet die Bepflanzung Lebensraum für heimische Tiere. Für sämtliche baulichen und gestalterischen Veränderungen denkmalgeschützter Gebäude und Ensemblebestandteile besteht gemäß ThürDSchG der Vorbehalt der denkmalrechtlichen Erlaubnis, daher kann eine Fassadenbegrünungen nur erfolgen soweit Belange des Denkmalschutzes dem nicht entgegenstehen.

### ***Festsetzung Nr. 8.4, Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zeichnerische Festsetzung***

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes EFM099 "Arche", 1. Änderung werden insgesamt 10 Bäume zum Erhalt festgesetzt, welche zum Teil den Stadtraum prägen. Die Festsetzungen zu den Erhaltungsgeboten erscheinen aus dem derzeit eingeschätzten Zustand der Bäume sinnvoll und möglich.

Entsprechend der Festsetzung Nr. 8.4 und der zeichnerischen Festsetzung wird innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Erhalt von einem Baum und innerhalb der öffentlichen Grünflächen der Erhalt von 4 Bäumen festgesetzt. Hinzu kommt die Festsetzung des Erhalts von einem Baum innerhalb des Besonderen Wohngebietes, Teilbereich WB 2, 3 Bäumen innerhalb des Besonderen Wohngebietes, Teilbereich WB 3 und einem Baum innerhalb der Gemeinbedarfsfläche GB 3.

## 2.10 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

### *Festsetzung Nr. 7. Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe*

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

Durch die Tallage der Stadt sowie die 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 CO<sup>2</sup>-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, so dass Anschluss- und Benutzungszwang besteht, wenn die betreffenden Grundstücke durch eine betriebsfertige Fernwärmleitung erschlossen werden. Dies ist hier der Fall.

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 PM<sub>10</sub>-Tagesmittelgrenzwert an mehr als den zulässigen 35 Tagen eines Kalenderjahres sowie der NO<sup>2</sup>-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 CO<sup>2</sup>-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 Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Thüringer Bauordnung

### 2.11.1 Dächer

#### *Festsetzungen Nr. 9.1 bis 9.3, Dächer, Dachaufbauten und -einschnitte, Dachfenster, Dacheindeckung*

Die zahlreichen denkmalgeschützten Gebäude mit ihren aufwendigen Schauffassaden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes EFM099 "Arche" erzeugen einen spezifischen Gebietscharakter von besonderer Qualität. Der historische Baubestand einschließlich seiner Maßstäblichkeit, die ortsbezogenen Gestaltungsmerkmale und überkommenen Gestaltungsprinzipien prägen als typische Eigenarten die Atmosphäre dieses Quartiers und sollen die Grundlage für zukünftige Entwicklungen bilden. Daher sind bei Sanierungen

und Neubauten nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis 65° zulässig. Dacheinschnitte sind in dem Plangebiet bisher nicht vorhanden und sind daher auch nicht zulässig. In den, der Marktstraße, dem Domplatz, der Kettenstraße und der Großen Arche zugewandten Fassaden sind Dachflächenfenster unzulässig. Mit den Festsetzungen soll eine wahrnehmbare Einheitlichkeit gewährleistet werden, die sowohl bei einer Neubebauung als auch bei Umbauten zu berücksichtigen ist.

Mit einer Beschränkung der Farbtöne der Dacheindeckung auf die Farben naturrot wird die Erhaltung der altstadttypischen Dachlandschaft gewährleistet.

### **2.11.2 Fassaden, Türen und Fenster**

#### ***Festsetzung Nr. 10, 11.1, 11.2***

Die Fassade eines Gebäudes hat maßgeblichen Einfluss auf seine Wirkung im Straßenbild. Die Oberflächen der Außenwände bestehen aus Verputz oder sichtbarem Fachwerk. Farbanstriche müssen ein mattes Erscheinungsbild aufweisen. Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten den Erhalt der typischen Fassaden bei Sanierungen, Umbauten und baulichen Ergänzungen.

Der für den Straßenraum typische Rhythmus der Gliederung der Gebäudefassaden, ihre Proportionalität, und Plastizität ist zu erhalten bzw. bei Einbau neuer Türen, Fenster und Schaufenster aufzunehmen. Diese müssen sich daher in Gliederung und Profilierung an den gebäudetypischen Elementen orientieren und sind grundsätzlich in Holz auszuführen.

Zur Wahrung der Zielstellung geschlossener Baufluchten und zur Reduzierung der Geräuschimmissionen im Quartiersinnenbereich sind entsprechend der Festsetzung 11.2 Garageneinfahrten und Durchfahrten mit fassadenbündigen blickdichten Toren auszubilden.

### **2.11.3 Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien**

#### ***Festsetzung Nr. 12***

Photovoltaik- und Solarthermieanlagen an Fassaden der Gebäude und auf Dachflächen sollen entsprechend der sich derzeit noch in der Überarbeitung befindlichen Ortsgestaltungssatzung im Gestaltungsbereich Altstadt nur zulässig sein, wenn diese nicht vom angrenzenden öffentlichen Raum aus einsehbar sind bzw. in diesen einwirken. Aufgrund dessen, dass in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans "Arche" die Gebäude sowohl von den, an die umgrenzenden Straßen (Domplatz, Marktstraße, Kettenstraße und Große Arche) und von den öffentlichen Verkehrsflächen im Quartiersinnenbereich einsehbar sind, können diese Anlagen im Geltungsbereich nicht zugelassen werden.

### **2.11.4 Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen**

#### ***Festsetzung Nr. 13.1 bis 13.20***

Außenwerbung ist heute ein wesentliches Element im Stadtbild und geeignet, das Erscheinungsbild von Straßenzügen und Innenstadtquartieren mit zu bestimmen. Werbung ist Teil der Stadtgestaltung. Sie soll daher in ihrer Gestaltung auf das Gebäude und den Straßenraum abgestimmt werden. Vor dem Hintergrund des wachsenden Tourismusanteils am wirtschaftlichen Aufkommen in der Stadt und der großen und weiter wachsenden Bedeutung der Stadt Erfurt als Einkaufsstadt ist das baupflegerische Ziel, städtebauliche, architektonische und gestalterische Fehlentwicklungen aus dem Stadtbild herauszuhalten und gegebenenfalls zurückzuführen, ein legitimes Anliegen im öffentlichen Interesse.

Der Wunsch der Gewerbetreibenden, für ihr Geschäft zu werben, und das Interesse der Allgemeinheit an der Erhaltung des Stadtbildes führen oftmals zu Konflikten. Besondere Beachtung bedürfen jeweils die Umgebungen der Kulturdenkmäler und Kulturdenkmalensembles als besonders schützenswerte städtebauliche Situationen. Darum sollen Werbeanlagen zurückhaltend ausgebildet sein und sich der Gebäudewirkung unterordnen. Dieser Interessenausgleich erfordert Rahmenbedingungen für die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen, die deshalb in der örtlichen Bauvorschrift geregelt werden. Werbeanlagen müssen so gestaltet sein, dass sie den städtebaulichen und architektonischen Besonderheiten Rechnung tragen und nicht verunstaltend wirken.

Die Bauleitplanung soll nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB u.a. eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 5 BauGB u.a. die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Belange der Baukultur, die Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Ortsbildes besonders zu berücksichtigen.

Auch die Gestaltung des Ortsbildes gehört nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) zu den bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigenden Belangen. Anlagen der Außenwerbung besitzen auch eine städtebauliche (bauplanungsrechtliche) Relevanz. Städtebauliche Relevanz besteht dann, wenn eine Anlage - auch und gerade in ihrer unterstellten Häufung - Belange erfasst oder berührt, welche im Hinblick auf das grundsätzliche Gebot des § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauGB städtebauliche Betrachtung und Ordnung verlangen. Für das Ortsbild ist in aller Regel auch eine Außenwerbung relevant. Ihr eigentliches Ziel ist es gerade, Aufmerksamkeit auf sich zu lenken und im vorhandenen Ortsbild "auffallend" zu wirken (vgl. BVerwG, Urteil vom 03.12.1992 - 4 C 27.91 -, BVerwGE 91, 234 ff. = BauR 1993, 315 ff.).

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich der gültigen Satzung der Stadt Erfurt über die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen in der Altstadt von Erfurt (Werbesatzung) vom 21. Juni 2010.

### **2.11.5 Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter**

#### ***Festsetzung Nr. 14***

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 einzugrün.

### **2.11.6 Einfriedungen**

#### ***Festsetzung Nr. 15***

Die Wahrnehmung eines Gebietes erfolgt grundsätzlich vom öffentlichen Straßenraum aus. Diesbezüglich wurden Festsetzungen zu den straßenseitigen Einfriedungen mit einer Höhenbeschränkung aufgenommen. Diese sind entsprechend der Typik des innerstädtischen Gebiets grundsätzlich nur in Form von Mauern, oder als lebende Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig. In dem, durch den Erfurter Gestaltungsbeirat bestätigten Konzept für eine Neubebauung des Grundstücks Große Arche 15 ist zur räumlichen Abgrenzung entlang der Mettengasse eine Natursteinmauer vorgesehen.

### 2.11.7 Oberflächenbefestigungen

#### ***Festsetzung Nr. 16***

Das Plangebiet liegt im Zentrum der historischen Altstadt der Stadt Erfurt, angrenzend an den Domplatz. Die öffentlichen und privaten Freiflächen sollen dem innerstädtischen Erholungsbedarf gerecht werden und daher in Gestalt und Funktion maßgeblich verbessert werden. Der von Touristen stark frequentierte Bereich um den Waidspeicher an der Mettengasse ist als Innenhof mit kulturellem Ambiente umzugestalten. Die Oberflächenmaterialien sollen dem denkmalgeschütztem Charakter des Plangebietes entsprechen und die technischen Funktionen für die geforderten Nutzungen erfüllen. Aufgrund dieser besonderen Lage des Plangebiets im Zentrum der historischen Altstadt von Erfurt ist für die Befestigung von Oberflächen der privaten Grundstücke ausschließlich Natursteinpflastermaterial mit versickerungsfähigen Fugen zu verwenden. Die zu planende Umgestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen ist mit den Denkmalbehörden abzustimmen und bedarf der denkmalrechtlichen Erlaubnis. Ein Ziel dabei sind die Erhaltung und der Schutz der mittelalterlichen Kelleranlagen.

### 2.11.8 Stellplätze und Garagen

#### ***Festsetzung Nr. 17 höchstzulässige Zahl der Stellplätze und Garagen je Wohneinheit***

Entsprechend der Festsetzung 17 wird die Herstellung von Stellplätzen und Garagen für die zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf 0 reduziert. Ausgenommen von dieser Regelung sind Wohnnutzungen sowie 2 Stellplätze, die dem Betrieb des Gebäudes Mettengasse 4 (Theater Waid-speicher) zugeordnet werden.

Die Zulassung von zwei Stellplätzen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf (GB 1) ist für die Gewährleistung des Betriebs des Theaters Waidspeicher am Standort erforderlich. Die Requisiten für das Theater können aus Gründen des Brandschutzes nicht mehr in dem Gebäude Waidspeicher gelagert werden und müssen zu den jeweiligen Aufführungen aus dem Requisitenlager, welches einige Kilometer vom Standort entfernt liegt, geholt werden. Dies erfordert die Zulassung von Stellplätzen in unmittelbarer Nähe des Theaters.

Die Herstellung der notwendigen Stellplätze und Garagen für Wohnnutzungen wird auf 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit beschränkt. 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 Stellplätzen 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 ansonsten notwendigen Stellplätze und Garagen in diesem Rahmen unterschiedlich angenommen werden.

Die Festsetzung des Kfz-Stellplatzschlüssels von maximal 0,5 Kfz-Stellplätzen je Wohneinheit auf Grundlage des § 88 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO 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.

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.

### 3 Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Damit der Bebauungsplan eine vollständige Darstellung der Nutzungen in seinem Geltungsbereich enthält, sollen Nutzungsbindungen aus Fachplanungen aufgenommen werden, so u.a. Denkmalensembles und Einzeldenkmäler. Neben den textlichen Festsetzungen erfolgen nachrichtliche Übernahmen in den Bebauungsplan, die in anderen gesetzlichen Vorschriften oder in anderen Verfahren geregelt werden und bei der Genehmigungs- und Realisierungsphase der Bauvorhaben von Bedeutung sind. Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind einschließlich ihrer evtl. erhaltenen Kelleranlagen Bestandteil der denkmalgeschützten baulichen Gesamtanlage Altstadt Erfurt. Alle Gebäude im Ensemble sind nach ThürDSchG Kulturdenkmale, siehe auch Punkt 1.4.5.

### 4 Hinweise zum Planvollzug

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.

#### *Fernwärmesatzungsgebiet*

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

#### *Erdaufschlüsse*

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz 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.

### ***Farbkonzept zur Gestaltung***

Es wird darauf hingewiesen, dass die farbliche Gestaltung der Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde bedarf. Deshalb ist durch den Bauherren ein Farbkonzept zu erstellen und einvernehmlich mit dem Bauamt abzustimmen.

## **5 Folgekosten für die Gemeinde**

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

Auf Grundlage des geänderten Bebauungsplanes EFM099 werden Grundstücksneureglungen erforderlich. Für die Umsetzung der städtebaulichen Planung wird zumindest für den Bereich nördlich der Mettengasse eine Baulandumlegung nach § 45 ff. BauGB angeordnet. Auch im Gebiet südlich der Mettengasse besteht ein Neuordnungsbedarf, im Rahmen derer die Erschließung der Baugrundstücke gewährleistet wird.

Die Umsetzung von städtischen Maßnahmen in der öffentlichen Verkehrsfläche (Fußgängerbereich) und Umgestaltung der Freianlagen sind Gegenstand gesonderter Planungen und Stadtratsbeschlüsse.

## 6 Anlagen zur Begründung:

### Anlage 1

- **Verzicht auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes**
  - Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde vom 20.01.2020 nach § 5 Abs. 3 ThürNatG

### Anlage 2

- **Baumkartierung**
  - Kartierung Baumbestand / Erfassung 2016 und 2017

### Anlage 3

- **Baumgutachten 2014**

### Anlage 4

- **Projektchronologie**