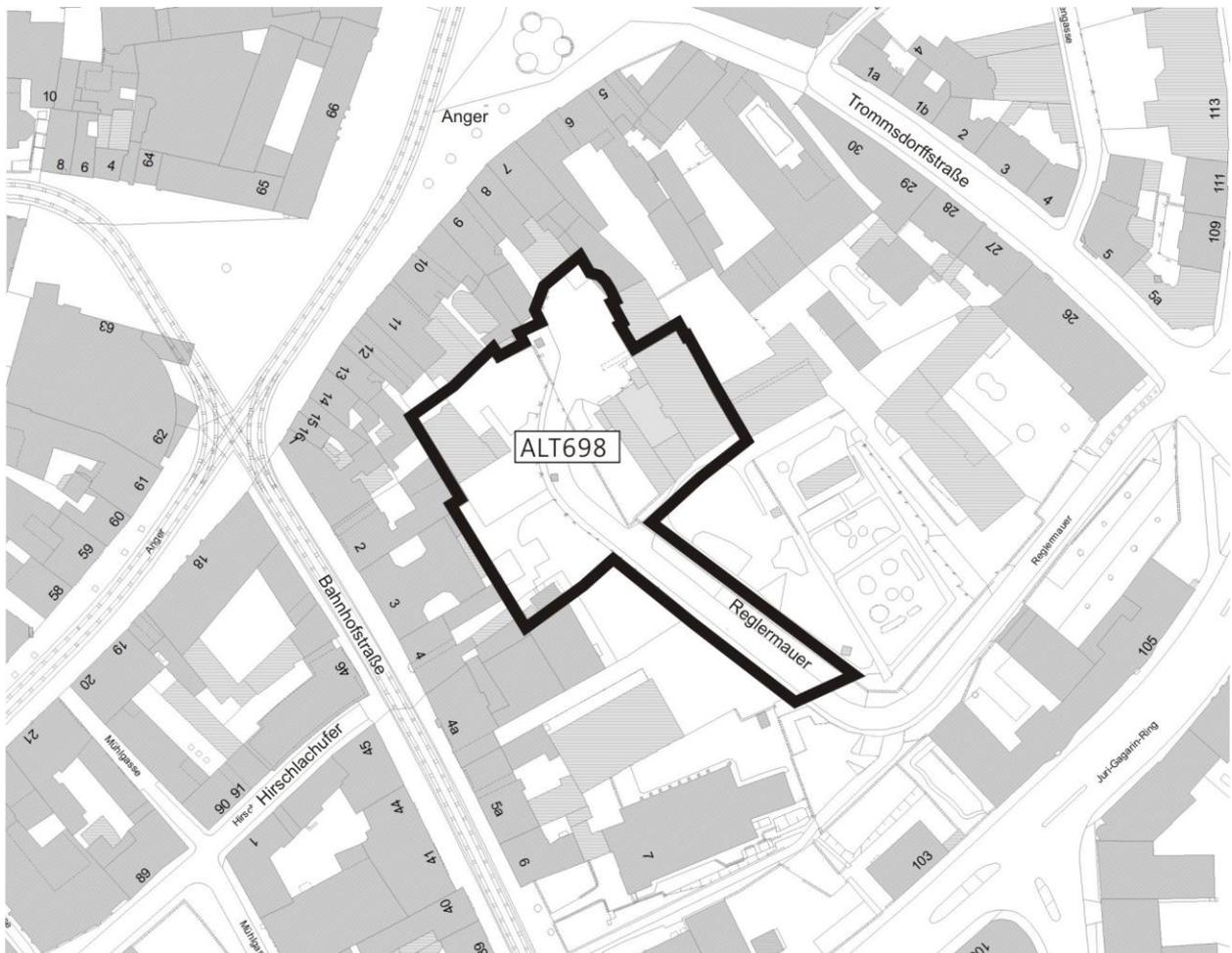


Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT698 "Einkaufszentrum Anger 7"

Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
06.09.2021

Stand: 06.09.2021
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

1.	Allgemeine Begründung	4
1.1.	Planerfordernis	4
1.2.	Gewähltes Planverfahren und Verfahrensablauf	4
1.3.	Geltungsbereich	6
1.4.	Übergeordnete Planungen	7
1.5.	Bestandsdarstellung	9
1.6.	Allgemeine Planungsziele	13
1.7.	Planungsalternativen.....	16
1.8.	Vorhaben- und Erschließungsplan	16
2.	Begründung der Festsetzungen	20
2.1	Art der baulichen Nutzung	20
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	21
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	23
2.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	24
2.5	Erschließung	25
2.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25
2.7	Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte.....	28
2.8	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe	28
2.9	Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	29
2.10	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	29
2.11	Energetik	30
3.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB.....	31
4.	Hinweise zum Planvollzug	32
5.	Flächenbilanz	34
6.	Folgekosten für die Gemeinde	34
7.	Anlagen	35

1. Allgemeine Begründung

1.1. Planerfordernis

Ein Vorhabenträger beabsichtigt, in einem zentrenrelevanten Bereich zwischen der Reglerkirche auf der Südwestseite, der Bebauung der Bahnhofstraße auf der Westseite, des Angers auf der Nordseite und der Trommsdorffstraße auf der Ostseite, ein Einkaufszentrum mit ca. 4000 m² Verkaufsfläche, des Weiteren Wohnungen, Büroflächen, Räume für freie Berufe und Einrichtungen der Tagespflege für ältere Menschen zu errichten.

Im Rahmen der für diesen Planbereich geltenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne EFM 123 „Anger / Trommsdorffstraße / Juri-Gagarin-Ring / Bahnhofstraße“ im Norden bzw. ALT580 „Parkhaus Reglermauer“ im Süden ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT698 „Einkaufszentrum Anger 7“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden.

1.2 Gewähltes Planverfahren und Verfahrensablauf

1.2.1 Gewähltes Planverfahren

Gegenstand des Bebauungsplanes ist die Einordnung eines Einkaufszentrums mit ca. 4000 m² Verkaufsfläche in die Innenstadt.

Gemäß Anlage 1 „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“, Nr. 18.8. zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für das Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG durchzuführen.

Es wird ein Regelverfahren nach § 9 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

1.2.2 Verfahrensablauf

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 28.02.2017 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB zur Entwicklung der Fläche der Flurstücke 55/5, 60/2, 60/4, 60/6, 61/2 und 67/1 der Flur 135 Erfurt-Mitte zur Errichtung eines Einkaufszentrums mit ergänzenden Büroflächen, Wohnungen und Einrichtungen der Tagespflege für ältere Menschen gestellt. Zwischenzeitlich wurde das Flurstück 60/2 geteilt, so dass sich nur noch der südliche Teil mit der neuen Flurstücks-Nr. 60/8 im Geltungsbereich der Satzung befindet.

Mit dem Stadtratsbeschluss 0386/17 vom 11.05.2017, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 10 am 09.06.2017, wurde der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT698 "Einkaufszentrum Anger 7" gefasst, der Vorentwurf gebilligt und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT698 „Einkaufszentrum Anger 7“ vom 19.06.2017 bis 21.07.2017 erfolgt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB, deren Aufgabenbereich berührt wird, sowie der innergemeindlichen Abstimmung wurden keine Stellungnahmen vorgebracht sowie normative Hinderungsgründe aufgezeigt, die der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens entgegenstanden.

Der Stadtrat Erfurt hat am 16.11.2017 mit Beschluss Nr. 1514/17 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 04.12.2017 bis zum 12.01.2018 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung, sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 21 vom 24.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.12.2017 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Aufgrund der abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden mussten Änderungen / Ergänzungen in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Korrekturen in der Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgen.

Eine erneute Beteiligung zu der Änderung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 07.03.2018.

Gem. § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB wurden durch die Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher wurde die Einholung der Stellungnahme auf die von der Änderung Betroffenen beschränkt.

Eine weitere erneute Beteiligung zu der Änderung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25.08.2021.

Gem. § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB wurden auch hier durch die Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher wurde die Einholung der Stellungnahme auf die von der Änderung Betroffenen beschränkt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT698 umfasst im Norden einen Teilbereich des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes EFM123 sowie im Süden einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ALT580 „Parkhaus Reglermauer“.

Im Ergebnis des Planverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT698 soll das Planungsrecht für das Einkaufszentrum, des Weiteren für Büroflächen, Wohnungen und Einrichtungen der Tagespflege für ältere Menschen geschaffen werden.

Bis zur Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT698 bleiben als Rechtsgrundlage der Bebauungsplan EFM123 bzw. der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT580 weiterhin anwendbar.

Wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT698 rechtsverbindlich, verdrängt er die älteren Normen (den Bebauungsplan EFM123 bzw. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT580) lediglich im Umfang des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT698. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes EFM123 bzw. des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT580 außerhalb der neuen Satzung bleiben weiterhin die rechtsverbindliche Grundlage für das Planungsrecht.

1.2.3 Grünordnungsplan

Von der Erstellung eines Grünordnungsplans kann nach § 5 Abs.3 ThürNatSchG abgesehen werden. Die Entscheidung über den Verzicht auf einen Grünordnungsplan trifft die untere Naturschutzbehörde.

Mit Schreiben vom 26.06.2017 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

Das Plangebiet wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung begrenzt:

- Im Nordwesten durch die südlichen Grenzen des Flurstücks 61/1, einer Linie zwischen dem südöstlichen Eckpunkt des Flurstücks 61/1 und dem südwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 59, der südlichen Grenzen der Flurstücke 59, 55/6 und 56, der Flur 135, Gemarkung Erfurt-Mitte
- Im Nordosten durch die westliche Grenze des Flurstücks 55/2 mit einer Länge von 4,5 ab dem südöstlichen Eckpunkt des Flurstücks 56, einem Kreisbogen mit einem Radius von 9,0 m bis zu einem Punkt auf der südlichen Grenze des Flurstücks 55/2 in einer Entfernung von 1,8 m vom südwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 55/2, ab hier dem Verlauf der Außenkante Außenwand des Denkmals „ehemaliger Waidspeicher“ auf dem Flurstücks 55/5 südwestlich und südöstlich folgend bis zum Schnittpunkt mit der südwestlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 53, durch die südwestliche Grenze des Flurstücke 53, einer Linie vom südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 53, der Flur 135, Gemarkung Erfurt-Mitte zum nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 3/4, der Flur 130, Gemarkung Erfurt-Süd
- Im Südosten durch die nordwestlichen und südwestlichen Grenzen des Flurstücks 3/4, der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 9/1, der nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 3/5 und 3/1 sowie der nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 3/1 und 2/1 der Flur 130, Gemarkung Erfurt-Süd sowie der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 2/2 der Flur 130, Erfurt-Süd bis zum Schnittpunkt der Verlängerung der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 69 der Flur 135, Gemarkung Erfurt-Mitte mit der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 2/2 der Flur 130, Gemarkung Erfurt-Süd
- Im Südwesten durch eine Linie beginnend am Schnittpunkt der Verlängerung der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 69 der Flur 135, Gemarkung Erfurt-Mitte mit der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 2/2 der Flur 130, Gemarkung Erfurt-Süd zur südöstlichen Ecke des Flurstücks 68/1, der nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 68/1 und 68/2, der südöstlichen und nordöstlichen Grenze des Flurstücks 67/2 und der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 62 der Flur 135, Gemarkung Erfurt-Mitte

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT698 „Einkaufszentrum Anger 7“ umfasste mit dem Aufstellungsbeschluss die Flurstücke 55/2 (teilweise), 55/5 (teilweise), 60/1, 60/2 (teilweise), 60/3, 60/4, 60/5, 60/6, 61/2, 67/1, 139/1, 139/3 (teilweise) und 139/4 (teilweise) der Flur 135 Erfurt-Mitte sowie dem Flurstück 3/3 der Flur 130 Erfurt-Süd.

Zwischenzeitlich wurden die Flurstücke 60/2 in 60/7 und 60/8, 139/3 in 139/5, 139/6 und 139/7 sowie 139/4 in 139/8 und 139/9 geteilt.

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT698 „Einkaufszentrum Anger 7“ umfasst somit die Flurstücke 55/2 (teilweise), 55/5 (teilweise), 60/1, 60/8, 60/3, 60/4, 60/5, 60/6, 61/2, 67/1, 139/1, 139/7 und 139/8 der Flur 135 Erfurt-Mitte sowie dem Flurstück 3/3 der Flur

130 Erfurt-Süd.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,6 ha.

Die Wahl des Geltungsbereiches orientierte sich am Vorhaben Einkaufszentrum Anger 7, für dessen Neuordnung ein Bebauungsplan erforderlich ist.

Es werden Flächen überplant, die im Vollzug der Satzung des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT580 „Parkhaus Reglermauer“ als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt wurden. Diese Verkehrsflächen werden nicht mehr benötigt. Zur Sicherung vertraglich vereinbarter Andienungen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT698 „Einkaufszentrum Anger 7“ entsprechende mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

Die Konfliktbewältigung erfolgt durch Festsetzungen und entsprechende vertragliche Vereinbarungen im Durchführungsvertrag innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT698 „Einkaufszentrum Anger 7“.

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan relevanten Planungsinstrumente der Raumordnung sind das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) und der Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT).

Gemäß vorliegendem Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT), in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011, Grundsatz G 2-1 soll u.a. „durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität ... ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge auf der Grundlage der demographischen Veränderungen berücksichtigt werden.“

Das LEP 2025 bestimmt Erfurt als Oberzentrum (Z 2.2.5); private Dienstleistungsfunktion und zentrale Einzelhandelsfunktion sollen weiterentwickelt werden (G 2.2.6). In Oberzentren ist die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten zulässig (Konzentrationsgebot; Z 2.6.1). Diese Einzelhandelsgroßprojekte sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (Kongruenzgebot; G 2.6.2). Die verbrauchernahe Versorgung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen dadurch nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot; G 2.6.3). Einzelhandelsgroßprojekte mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV angesiedelt werden (Integrationsgebot; G 2.6.4).

Grundsätzlich soll sich die Siedlungsentwicklung laut LEP 2025 am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren und der Schaffung verkehrsminimierender Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die Zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähigen Verkehrsinfrastrukturen ein besonderes Gewicht beimessen (G 2.4.1). Die Flächeninanspruchnahme soll dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen (G 2.4.2).

Das Regionale Einzelhandelskonzept Mittelthüringen (REHK) trifft folgende Aussagen: Das Oberzentrum Erfurt nimmt eine überregionale Versorgungsfunktion wahr; dies soll sich in Struktur und Vielfalt des Einzelhandelsangebots ausdrücken. Die bestehenden Versorgungsstrukturen sind unter Berücksichtigung der Versorgungsaufgabe maßstabsgerecht zu entwickeln. Die Erhaltung und Stärkung der Zentren hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion und ihrer Funktionsfähigkeit wird als wesentlicher Aspekt der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Mittelthüringen

gesehen. Dabei sollte die Versorgung insbesondere zentrenrelevanter Sortimente durch die Zentren entsprechend der Versorgungsfunktion erfolgen; dies gilt im Wesentlichen auch für nahverSORGUNGsrelevante Sortimente.

Hinsichtlich des mittel- und langfristigen, gehobenen Bedarfs sind dies insbesondere die innerstädtischen Zentren der Mittel- und Oberzentren. Großflächige Planvorhaben mit zentrenrelevantem Kernsortiment sind unter Beachtung einer standortgerechten Dimensionierung in die Zentren zu lenken. Dies gilt insbesondere für die Innenstädte der höherzentralen Orte. Damit soll die besondere Versorgungsfunktion dieser Innenstädte erhalten und gestärkt werden.

Das Vorhaben in Form der Neuordnung und Revitalisierung einer innerstädtischen Brache befindet sich in der 1a-Lage des zentralen Versorgungsbereichs Altstadt, das die gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktion aufgrund der landesplanerischen Einstufung als Oberzentrum übernehmen soll.

Auf Grund der Größe der Verkaufsraumfläche von ca. 4000 m² wird die Aufgreifschwelle für Lebensmittelbetriebe und sonstige zentrenrelevante Kernsortimente, ab der ein Moderations- und Abstimmungsverfahren erforderlich wird, nach dem Regionalen Einzelhandelskonzept Mittelthüringen unterschritten.

Somit steht das Vorhaben den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung und dem Regionalen Einzelhandelskonzept Mittelthüringen und dem städtischen Einzelhandelskonzept nicht entgegen.

1.4.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das geltende Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt in der Fassung vom 18.02.2009 wurde am 29.04.2009 mit der Drucksache 0252/09 durch den Stadtrat beschlossen und stellt damit ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist.

Das Vorhaben befindet sich in der 1A-Lage des Zentralen Versorgungsbereiches Altstadt, dem nach dem Konzept die Funktion des prioritären Hauptzentrums mit regionaler Ausstrahlung zugewiesen ist.

Die ebenfalls regional wirkenden Sonderstandorte Thüringen-Park Erfurt und T.E.C. stellen wichtige Bausteine in der Erfurter Einzelhandelslandschaft dar, sollen nach den Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes jedoch keine Flächenerweiterungen bezüglich zentrenrelevanten Sortimente erfahren.

In konsequenter Umsetzung dieser Grundsätze hat der Stadtrat die beantragte Erweiterung zentrenrelevanter Sortimente im T.E.C. mit Beschluss 0222/17 vom 08.03.2017 abgelehnt und lediglich einer Umstrukturierung im Rahmen der bestehenden Gesamtobergrenze zentrenrelevanter Sortimente zugestimmt.

Im härter werden interkommunale Wettbewerb mit gut erreichbaren Städten wie Leipzig, sollen Alleinstellungsmerkmale profiliert werden, die in einer Synergie von Altstadterlebnis und Einzelhandel gesehen werden.

Zuwachspotentiale sollen in die Altstadt gelenkt werden um bestehende Leerstände abzubauen, Brachen zu mobilisieren und strukturelle Defizite zu beseitigen. Dabei kommt insbesondere den großflächigen Magnetbetrieben eine besondere Rolle zu.

Mit dem Vorhaben wird im Einklang mit der städtischen Planungskonzeption eine bereits mehrere Jahre leerstehende Einzelhandelsfläche nachgenutzt und ausgebaut. Nach den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes EFM 123 war der Bereich bislang bereits als Kerngebiet festgesetzt in dem großflächiger Einzelhandel ausnahmsweise zulässig war.

Der Zentrale Versorgungsbereich Altstadt hat derzeit eine Gesamt-VKF von mehr als 90.000 m². Im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird vor diesem Hintergrund durch den Gutachter eine untersuchungsrelevante Größenordnung für Vorhaben im Zentralen Versorgungsbereich Altstadt erst ab einer Größe von 5000 m² VKF definiert.

Von untersuchungsrelevanten Auswirkungen auf die Altstadt oder andere zentrale Versorgungsbereiche innerhalb oder außerhalb der Landeshauptstadt Erfurt ist nach dieser Regelvermutung somit nicht auszugehen.

Insoweit kann von einer gesonderten Verträglichkeitsuntersuchung abgesehen werden.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt wurde am 13.07.2005 durch den Stadtrat gefasst (Beschluss Nr. 123/05). Der Flächennutzungsplan ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 11 am 27.05.2006 wirksam. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT698 ist als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ festgesetzt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan enthält im Bereich des hier maßgeblichen Plangebietes die Darstellung einer gemischten Baufläche. Östlich und südöstlich schließt die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf für kirchlichen, sozialen, kulturellen und sportliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen im Bereich des bestehenden Ursulinenklosters sowie der Edith-von-Stein-Schule an. Südwestlich befindet sich im Bereich der vorhandenen Reglerkirche eine weitere Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf für Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

Die beabsichtigte Baurechtschaffung für ein Einkaufszentrum mit Wohnanlage und Büroflächen in dem sich hinter der Anger- bzw. Bahnhofstraßenbebauung befindlichen Innenstadtquartier kann aus dieser Flächennutzungsplan-Darstellung entwickelt werden.

Das gilt insbesondere auch für die Absicht, Baurecht für ein Einkaufszentrum bzw. für großflächigen Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 1, 2 BauNVO im Zusammenhang mit Büroflächen und einer erheblichen Anzahl an Wohnungen auf insgesamt 3 bzw. 4 Geschossebenen zu schaffen.

Nach der Rechtsprechung kann "aus einer im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche auch ein Sondergebiet entwickelt werden, wenn die hierfür im Bebauungsplan festgesetzte die Nutzungsstruktur einem Kerngebiet (MK) zumindest nahe kommt." (Urteil OVG Nordrhein-Westfalen 7. Senat vom 13.03.2008 Aktenzeichen 7 D 34/07.NE)

1.5 Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage und Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet stellt einen Blockinnenbereich zwischen der Reglerkirche auf der Südwestseite, der Bebauung der Bahnhofstraße auf der Westseite, des Angers auf der Nordseite und der Trommsdorffstraße auf der Ostseite dar. Es befindet sich auf annähernd gleichem Höhenniveau und ist in sich eben. Es fällt von rund 196,15 m ü NHN im Südwesten auf rund 195,35 m ü NHN im Nordosten. Die Straße Reglermauer als Zufahrt befindet sich auf einer durchschnittlichen Höhe von 195,90 m ü NHN.

Das Plangebiet ist im Norden, Westen und Osten von überwiegend 4-geschossiger gründerzeitlich geprägten Wohn- und Geschäftshäusern. Südöstlich grenzt der Garten des Kindergartens „St. Ursula“ an.

Die Größe des Plangebiets beträgt 5.532 m².

1.5.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 55/2, 55/5, 60/8, 60/4, 60/6, 61/2 und 67/1 der Flur 135 Erfurt-Mitte befinden sich im privaten Eigentum des Vorhabenträgers.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses befanden sich die Flurstücke 60/1, 60/3, 60/5, 139/1, 139/3 und 139/4 der Flur 135 Erfurt-Mitte sowie das Flurstück 3/3 der Flur 130 Erfurt-Süd im Eigentum der Stadt Erfurt. Der damals vorgesehene Verkauf der Flurstücke bzw. Anteile der Flurstücke 139/3 (nach Teilung 139/7) und 139/4 (nach Teilung 139/8), die sich im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden, an den Vorhabenträger wurde zwischenzeitlich auf der Grundlage des notariellen Kaufvertrags vom 12.07.2018 i.V.m. dem Vertrag vom 11.02.2020 realisiert.

Damit befinden sich alle Flurstücke im Geltungsbereich im privaten Eigentum des Vorhabenträgers.

1.5.3 Gebäudebestand und aktuelle Nutzung

Von den ursprünglich im Inneren des Quartiers befindlichen Gebäuden befindet sich nur noch ein ehemaliges Lagergebäude im Plangebiet an der nordöstlichen Grenze, welches im Zeitraum 1999 bis 2016 den Centrum-Club Erfurt beherbergte. Das Gebäude steht leer.

Aktuell wird die übrige Fläche des Plangebiets für die Parkierung von PKW sowie als Zuwegung für die Müllabfuhr und anliefernde Fahrzeuge genutzt.

1.5.4 Erschließung

Das Plangebiet verfügt über eine Zu- und Abfahrt über die Reglermauer an die Trommsdorffstraße. Über den Knotenpunkt Juri-Gagarin-Ring/Trommsdorffstraße ist das Plangebiet an den inneren Stadtring angebunden.

Fußläufig ist das Plangebiet in Richtung Bahnhofstraße über die Durchgänge im Gebäude Bahnhofstraße 4a und auf dem Grundstück Bahnhofstraße 2 oder in Richtung Trommsdorffstraße über die Straße Reglermauer. Zukünftig ist ein Durchgang im Gebäude Anger 7 geplant.

Die zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Medien Trinkwasser und Abwasser liegen grundsätzlich an.

An der südwestlichen Grenze des Plangebiets befindet sich auf den Flurstücken 139/3 und 61/2 und 67/1 ein Trafo, der im Rahmen der Erschließung des geplanten Vorhabens in die Tiefgarage verlegt werden soll.

Im Umfeld des Plangebiets ist eine gute ÖPNV-Anbindung gegeben. Über das Angerkreuz sind alle Straßenbahnlinien der Stadt Erfurt erreichbar.

Über die Bus-Haltestelle Thomaseck am Juri-Gagarin-Ring in ca. 350 m Entfernung zum Durchgang Bahnhofstraße 4a sind die Stadtbuslinien 51 Urbicher Kreuz-Molsdorf und 60 Urbicher Kreuz-Möbisburg sowie die Regionalbuslinien 350 Erfurt-Arnstadt und 357 Erfurt-Stadtilm angebunden.

Das Plangebiet ist über die Straße Reglermauer in die Haupttrouten des Radwegenetzes und über die Trommsdorffstraße in das Nebenroutennetz eingebunden. Über diese Radwege erfolgt auch die Anbindung in das innerörtliche Fahrradnetz der Stadt Erfurt.

Über die parallel zur Bahnhofstraße in einem Abstand von ca. 50 m verlaufende Mühlgasse werden der Gera-Radweg und der Radweg Thüringer Städtekette geführt.

1.5.5 Umweltsituation

Grundsätzlich ist die Realisierung des Vorhabens auf einer innerstädtischen Brachfläche, welche derzeit zu großen Teilen versiegelt ist, als ein wesentlicher Beitrag zur nachhaltigen, ressourcen-

sparenden Stadtentwicklung zu betrachten. Es handelt sich hier zwar um die Quartierinnenfläche zwischen der Reglerkirche auf der Südwestseite, der Bebauung der Bahnhofstraße auf der Westseite, des Angers auf der Nordseite und der Trommsdorffstraße auf der Ostseite, die aber bereits durch mögliche Zuwegungen von der Bahnhofstraße aus öffentlich wirksam ist und derzeit einen städtebaulichen Missstand darstellt.

Die Nutzung der Flächen des Geltungsbereiches als Flächen für die Errichtung eines innerstädtischen Einkaufszentrums mit ca. 4000 m² Verkaufsfläche mit ergänzenden Wohnungen und Tagespflegeeinrichtungen für ältere Menschen sowie Büros entspricht als Nachverdichtung und Verbesserung des Stadtbilds in der Innenstadt der Landeshauptstadt den Zielen des § 1 a Abs. 2 BauGB.

Landschaft, Relief, Klima

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Stadt Erfurt in der Altstadt und ist auf annähernd gleichem Höhenniveau wie die angrenzende Bahnhofstraße, Anger bzw. der Straße Reglermauer auf einer ebenen Fläche gelegen.

Das Plangebiet ist Bestandteil des kompakten Stadtkörpers. Ein Bezug zur umgebenden Landschaft ist nicht gegeben.

Die Fläche im Plangebiet hat jedoch eine besondere Wertigkeit für das Stadtklima. Sie ist derzeit bis auf Restflächen versiegelt. Das Plangebiet befindet sich im Klimasanierungsgebiet. Das bedeutet, diese Fläche weist eine mäßig bis hohe Überwärmung auf und hat damit negative Bedeutung insbesondere für das Mikroklima.

Baumaßnahmen im Plangebiet müssen deshalb zur Verbesserung dieser Situation im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch Maßnahmen zur Reduzierung der städtischen Überwärmung, wie z.B. Dachbegrünung, beitragen.

Boden, Altlasten, Abfall

Nordwestlich angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich die im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfassten Objekte Anger 7 bis Anger 12.

Den Grundstücken wurde ein unspezifischer Altlastverdacht zugeordnet, die jeweiligen Nutzungen (Buchdruckerei, Fahrradreparaturwerkstatt, Spediteur, etc.) liegen mehrere Jahrzehnte zurück. Die Gebäude dienen heute überwiegend der Wohn- und Geschäftsnutzung. Größtenteils wurden umfangreiche Rekonstruktionsarbeiten durchgeführt. Ehemalige Nebengebäude im Hinterhof wurden bereits rückgebaut. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass bei künftigen Aushubmaßnahmen in den ehemaligen Hinterhofbereichen dieser Objekte verunreinigtes Bodenmaterial angetroffen wird, welches nicht uneingeschränkt wiederverwertet werden kann.

Lärmschutz

Im Rahmen einer Schallimmissionsprognose wurden als Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet die Schallemissionen durch die Tiefgarageneinfahrt im Plangebiet ermittelt, die sowohl die Wohnbebauung im Plangebiet als auch die angrenzende Wohnbebauung berühren.

Es sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

> Vgl. hierzu Schallimmissionsprognose LG 43-2016 A als Anlage der Begründung.

Naturschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine gemäß §§ 23 – 30 des Bundesnaturschutzgesetz ausgewiesene Schutzgebiete, keine ergänzenden nach § 18 des Thüringer Naturschutzgesetz ausgewiesene Schutzgebiete und keine Gebiete des Natura-2000-Netzes, sowie keine Wasserschutz-

gebiete.

Pflanzen/Baumschutzsatzung

Die Fläche im Geltungsbereich ist nahezu vollständig versiegelt. Es sind lediglich zwei entsprechend der Baumschutzsatzung Erfurt geschützte Einzelbäume vorhanden. Dafür sind Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Nr.	Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe in m	Kronendurchmesser in m	Stammumfang in m	Vitalität	Ersatzpflanzungen ¹
1	Aesculus hippocastanum	Gewöhnliche Rosskastanie	15	15	1,47 und 1,66	1	4
2	Populus alba	Silber-Pappe	12	9	1,10 und 1,10	1	4

Abb. 1: Tabelle Baumbestand

Quelle: Friedemann & Weber, Büro für Garten und Landschaftsplanung Erfurt

Artenschutz

Im Rahmen von der faunistischen Bestandserfassung wurden die Vorkommen von gebäudebesiedelnden Vogel- und Fledermausarten gutachterlich untersucht.

Auf Grund der Biotopausstattung im Geltungsbereich wurde ein Vorkommen sonstiger streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wurden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die Artengruppen Fledermäuse und Vögel ausgewiesen.

Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Normative Hinderungsgründe für die Bebauung liegen damit nicht vor. Die erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der Realisierung des Vorhabens zu berücksichtigen.

> Vgl. hierzu Artenschutzgutachten als Anlage der Begründung.

Denkmalpflege

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet innerhalb der denkmalgeschützten baulichen Gesamtanlage „Altstadt Erfurt“ und in unmittelbarer Umgebung der Einzeldenkmale Anger 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13 und Bahnhofstraße 1. Demgemäß bedürfen Erdarbeiten nach § 13 Abs. 1 Nr. 3 ThDSchG einer Erlaubnis, es besteht die Anzeigepflicht für archäologische Funde nach § 16 ThDSchG.

Angrenzend an das Vorhaben befindet sich das Einzelkulturdenkmal Anger 7 und der dazugehörige mittelalterliche Speicherbau.

Im Geltungsbereich befindet sich auf den Flurstücken 139/1, 139/3 und 139/4 der ehemalige Verlauf der Hischlache als historischer Befund, der sich identitätsstiftend in ein Freiraumkonzept einbinden lässt.

¹ Ermittlung entsprechend Baumschutzsatzung Erfurt

1.6 Allgemeine Planungsziele

Der Blockinnenbereich zwischen der Reglerkirche auf der Südwestseite, der Bebauung der Bahnhofstraße auf der Westseite, des Angers auf der Nordseite und der Trommsdorffstraße auf der Ostseite ist als rückwärtiger Bereich derzeit in einem ungeordneten Zustand, der aber durch die vorhandenen oberirdischen Stellplätze täglich von Bürgern und Besuchern der Stadt Erfurt frequentiert wird. Die Behebung dieses städtebaulichen Missstandes verbunden mit der Schaffung zusätzlicher Fußgängerbeziehungen war bereits Planungsziel des für diesen Bereich rechtsverbindlichen Bebauungsplanes EFM123 „Anger/Trommsdorffstraße/J.-Gagarin-Ring/Bahnhofstraße“.

Mit der Revitalisierung dieses Bereichs soll ein hochwertiges innerstädtisches Quartier mit einem Einkaufszentrum, Wohnungen und Einrichtungen der Tagespflege für ältere Menschen sowie Büros geschaffen werden.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT 698 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens Bau eines Einkaufszentrums mit einer Fläche von ca. 4.000 m², des Weiteren Büroflächen, Wohnungen und Einrichtungen der Tagespflege für ältere Menschen geschaffen werden.
- Der derzeit unstrukturiert bebaute Bereich der Reglermauer soll durch einen neu konzipierten Gebäudekomplex städtebaulich aufgewertet werden.
- Die fußläufige Erschließung soll von den Fußgängerzonen Bahnhofstraße und Anger und der Straße Reglermauer erfolgen. Die Andienung des Grundstückes mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen soll für das Vorhaben und die angrenzenden Grundstücke über die Straße Reglermauer geplant und entsprechend geregelt werden.
- Im Ergebnis der Realisierung des Einkaufszentrums sollen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Freifläche im rückwärtigen Bereich der Grundstücke hinter der Bahnhofstraße 2-4 neu gestaltet und die Zugänglichkeit, sowie die Flächen für die Ver- und Entsorgung neu geordnet werden. Konkrete Vereinbarungen dazu werden im Durchführungsvertrag geschlossen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Erhaltungs- und Sanierungsziele der Satzung über die städtebauliche Sanierung in Erfurt, Altstadt (EFM101) und Erhaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt jeweils vom 15. Juni 1992 gebietsbezogen konkretisiert werden.

Auf Grund der Konzentration der rückwärtigen Kfz-Erschließung des erst kürzlich errichteten Parkhauses „Reglermauer“ sowie des nun geplanten Einkaufszentrums Anger 7 mit Büros und Wohnungen hinter der Bebauung an der Bahnhofstraße bzw. am Anger sind die verkehrlichen und ortsgestalterischen Belange hier besonders berührt.

Entsprechend der bisher rechtsverbindlichen Bebauungspläne ist die Errichtung von baulichen Anlagen, die in einem Kerngebiet zulässig sind, mit der Ausnahme von Tankstellen jeglicher Art im Vorhabengebiet zulässig, mit der Einschränkung, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe über 700m² nur ausnahmsweise zulässig sind. Sonstige Wohnungen sind allgemein zulässig. Im MK3, welches zum großen Teil im Vorhabengebiet liegt, sind oberhalb des 1. Obergeschosses nur Wohnungen zulässig.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT698 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Einordnung eines Einkaufszentrums geschaffen werden, welches sich jedoch unterhalb des Schwellwertes von 5.000m² Verkaufsraumfläche bewegt, ab dem negative Auswirkungen auf die zentrale Versorgungsfunktion der Altstadt und den übrigen zentralen Versorgungs-

bereiche geprüft werden müssten. Somit wird die kritische Größenordnung nach Empfehlungen des EHK nicht erreicht.

Gleichzeitig wird auch die Aufgreifschwelle für Lebensmittelbetriebe und sonstige zentrenrelevante Kernsortimente nach dem Regionalen Einzelhandelskonzept Mittelthüringen unterschritten.

Aus diesem Grund kann davon ausgegangen werden, dass es keine negativen Auswirkungen auf die zentrale Versorgungsfunktion der Altstadt als auch auf die übrigen zentralen Versorgungsbereiche und Versorgungsstruktur im Erfurter Stadtgebiet zu erwarten sind.

Es besteht auf großen Teilen bereits Planungsrecht am Standort des Vorhabens für Gebäude in rückwärtiger Lage zum Anger und der Bahnhofstraße mit maximalen Traufhöhen von 11,50 bis 14,50 m und einer maximalen Gebäudehöhe zwischen 16,00 bis 19,00 m.

Die Höhen der Gebäudeteile des Einkaufszentrums bewegen sich in einer Spanne von ca. 8,00 m bis 19,20 m und weichen damit nicht erheblich von dem bisher zulässigen ab.

Durch das neue Vorhaben werden nun teilweise bisher nicht überbaubare Grundstücksflächen auf Grund der Einordnung des Gebäudes des Einkaufszentrums überbaut. Gleichzeitig ergeben sich an anderer Stelle neue nicht überbaubare Grundstücksflächen, die als solche festgesetzt werden.

Hier ist das städtebauliche Ziel, die Ansiedlung eines Handelsmagneten insbesondere zur Stärkung des Einzelhandelsstandorts Altstadt, die Umgestaltung und städtebauliche Aufwertung der vorhandenen Hinterhofsituation mit hohem gestalterischem und finanziellem Aufwand gegen den Schutz vor einer heranrückenden Bebauung abzuwägen.

Die Unterbringung auch großflächiger Einzelhandelseinrichtung zur Stärkung der Attraktivität der Altstadt in ihren eher kleinteiligen Strukturen ist nur beschränkt auf derzeit zu Verfügung stehenden Reserveflächen möglich. Im Rahmen der aktuellen Überarbeitung des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes werden die derzeit ungeordneten Flächen im rückwärtigen Bereich der 1a Lage als Potentialflächen für derartige Ansiedlungen dargestellt.

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan lässt zwar die Erweiterung von Handelsflächen im Bereich des Angers und der Bahnhofstraße zu, schafft jedoch nicht die notwendige Kompaktheit, die durch Einzelhandelsunternehmen als Anforderungen für eine mögliche Ansiedlung formuliert werden. Dies kann nur erreicht werden, indem die überbaubare Grundstückfläche, wie im vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf ALT 698 geplant, erweitert wird mit der Folge des Heranrückens der Bebauung an die vorhandenen Baustrukturen. Dass trotz der Unterschreitung der Abstandsflächen und z. T. der Errichtung von Gebäudeteilen auf der Grundstücksgrenze gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden können, wird durch das Verschattungsgutachten (siehe Anlage 5 der Begründung) nachgewiesen.

Zur Vermeidung einer Monofunktionalität wurden im Zwischengeschoss und dem 2. Obergeschoss zwei Wohnetagen im südlichen Bereich in die Einzelhandelsebenen eingeschoben.

Der derzeit unstrukturiert bebaute Bereich der Reglermauer wird durch den neu konzipierten Gebäudekomplex des Einkaufszentrums städtebaulich aufgewertet und die Attraktivität der Altstadt als zentraler Versorgungsbereich gestärkt.

Die fußläufige Erschließung wird von den Fußgängerzonen Bahnhofstraße und Anger und der Straße Reglermauer erfolgen. Die Andienung des Grundstückes mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen wird für das Vorhaben und die angrenzenden Grundstücke, über die Straße Reglermauer und mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen geplant und entsprechend geregelt werden.

Im Ergebnis der Realisierung des Einkaufszentrums sollen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Freiflächen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke hinter der Bahnhofstraße 2-4 neu gestaltet und die Zugänglichkeit, sowie die Flächen für die Ver- und Entsorgung neu geordnet werden. Im Bebauungsplan wurden dazu mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Konkrete Vereinbarungen dazu werden im Durchführungsvertrag geschlossen.

Die Herstellung von oberirdischen Stellplätzen ist nach den Festsetzungen der bisher rechtsverbindlichen Bebauungspläne innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen und Stellplätze in Tiefgaragen im gesamten Baugebiet zulässig. Es wurde lediglich die Herstellung der notwendigen Stellplätze und Garagen, um den Anteil vermindert, der für Besucher notwendig ist. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze und Garagen für Wohnungen. Dies gilt natürlich nicht für das angrenzende Parkhaus.

An diesem Prinzip ändert der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT698 nichts.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ALT580 "Parkhaus Reglermauer" wurde eine Verkehrsuntersuchung zur Einordnung eines Parkhauses am Standort Reglermauer erstellt.

Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung sind folgende Verkehre über den Knoten Trommsdorffstraße / Reglermauer abwickelbar:

450	Stellplätze von denen
180 - 200	gebührenpflichtige Kurzzeitstellplätze sein können

Mit dem Bauvorhaben Einkaufszentrum Anger 7 würden sich folgende Stellplatzzahlen für das Gesamtgebiet ergeben:

192	Stellplätze im Parkhaus Reglermauer
132	Stellplätze in der Tiefgarage Anger 7, Bahnhofstraße 4a
132	Stellplätze im Umfeld auf den verschiedenen Baugrundstücken
3	Carsharingstellplätze

459 Stellplätze im Gesamtgebiet, von denen maximal 200 Stellplätze gebührenpflichtige Kurzzeitstellplätze sein dürfen.

Da die angedachte Größenordnung der o.g. Verkehrsuntersuchung nicht maßgeblich überschritten wird, kann davon ausgegangen werden, dass die Auswirkungen auf die Verkehrsorganisation im Einmündungsbereich und die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes beherrschbar sind.

Die Herstellung von notwendigen Stellplätzen für das Vorhaben vermindert um den Anteil für Besucherstellplätze wurde im Bebauungsplanentwurf festgesetzt. Die Regelung zum Anteil von gebührenpflichtigen Kurzzeitstellplätzen im Gesamtquartier (Parkhaus Reglermauer und Einkaufszentrum Anger 7) soll im Durchführungsvertrag bzw. Durchführungsverträgen geregelt werden.

Zur geplanten Anlieferung und Tiefgaragenzufahrt über die Straße „Reglermauer“ werden durch den Vorhaben- und Erschließungsplan vorhabenkonkrete Festsetzungen zur architektonischen Einbindung und Gestaltung, einschließlich des „Vorplatzes EKZ“ getroffen und im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

1.7 Planungsalternativen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT698 „Einkaufszentrum Anger 7“ sieht die bauliche Entwicklung mit zentrenrelevanten Nutzungen auf einem nachzunutzenden, bereits integrierten, verkehrlich und technisch infrastrukturell erschlossenen Standort im Stadtzentrum vor. Er setzt das grundsätzliche Ziel der städtebaulichen Neuordnung dieser Fläche um.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan vermeidet damit die mögliche Alternative der Erschließung und Aufsiedlung neuer Flächen außerhalb der Kernstadt mit ihren negativen Folgen. Da der Vorhabenträger im Besitz der Flächen im Geltungsbereich ist, scheiden andere Flächen im Stadtgebiet aus.

1.8 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das Vorhaben in Lage- und Dachaufsichtsplan einschließlich Freiraumgestaltung sowie die Vorhabenbeschreibung und bildet die inhaltliche Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT698 „Einkaufszentrum Anger 7“. Er ist als gesondertes Plandokument beigefügt und Gegenstand des Planverfahrens. Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat selbst keine Rechtswirkungen. Diese erhält er erst als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Bei der Transformation des Vorhaben- und Erschließungsplans in die kommunale Satzung wurden zur Vermeidung von Problemen im Vollzug bewährte und in der Kommentierung und Rechtsprechung definierte Planzeichen und Festsetzungsmöglichkeiten verwendet.

Städtebauliches Konzept

Der Blockinnenbereich zwischen der Reglerkirche auf der Südwestseite, der Bebauung der Bahnhofstraße auf der Westseite, des Angers auf der Nordseite und der Trommsdorffstraße auf der Ostseite soll genutzt werden, um in der Innenstadt ein Einkaufszentrum mit der Möglichkeit der Durchwegung vom Anger zur Bahnhofstraße einzuordnen.

Von der Fußgängerzone der Bahnhofstraße sollen zwei überdachte Zugänge direkt durch die bestehende Bebauung zu den Haupterschließungsstrukturen auf der Westseite des Gebäudes führen.

Auf der Nordwestseite zum Anger hin soll die fußläufige Erschließung über das vorhandene Bestandsgebäude Anger 7 einschließlich des angrenzenden denkmalgeschützten ehemaligen Speichers außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT698 erfolgen. Dazu soll das Vorhaben im Plangebiet mit dem Bestandsgebäude Anger 7 im Erdgeschoss und Tiefgaragengeschoss baulich verbunden werden.

Das Einkaufszentrum soll die beiden unteren Geschosse einnehmen. Des Weiteren sollen ab 2. Obergeschoss Wohnungen und Einrichtungen der Tagespflege für ältere Menschen eingeordnet werden, um ihnen die Teilhabe am öffentlichen Leben in der Innenstadt fußläufig zu ermöglichen. Die ergänzenden Büros sollen den Pflege- und Betreuungseinrichtungen dienen, um kurze Wege zu garantieren.

Weitere Büros für Pflege- und Betreuungseinrichtungen befinden sich im 1. und 2. Obergeschoss des Bestandsgebäudes Anger 7, so dass es auch hier bauliche Verbindungen zwischen Vorhaben und Bestandsgebäude unter Nutzung von Flächen des denkmalgeschützten Speichers außerhalb des Geltungsbereichs geben soll.

Auch zum Bestandsgebäude Anger 11 außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT698, in dem sich der Einzelhandelsbetrieb „Nordsee“ mit Restaurantbereich befindet, soll es im 1. und 2. Obergeschoss eine bauliche Verbindung mit dem Vorhaben im Geltungsbereich geben.

Die Bebauung ist dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan EFM123 entsprechend kerngebietstypisch und mit hoher Dichte geplant. Mit einem Verschattungsgutachten wird aber nachgewiesen, dass die Wohnungen und Büros mit ausreichend Besonnung und Belichtung versehen sind.

> Vgl. hierzu Nachweis Tageslicht in Innenräumen nach DIN 5034-4 als Anlage der Begründung.

Vorhabenbeschreibung

Im Erdgeschoss ist die zentrale Einkaufsmall einerseits vom Anger und andererseits vom an die Zugänge von der Bahnhofstraße angeschlossenen neuen Westeingang erreichbar. Im Zentrum des Gebäudes weitet sich diese horizontale Erschließungsführung zu einem, sich über beide Ebenen des Einkaufszentrums erstreckenden, kreisrunden, natürlich belichteten Atrium auf. Entlang der Mall, vom Angereingang kommend, sind Shops organisiert.

Die Nutzfläche der Erdgeschosebene beträgt ca. 3.400 m², von der der größte Anteil die zentrale Verkaufsfläche im Zentrum des Hauses mit einer Größe von ca. 2.500 m² einnimmt. Des Weiteren stehen verschiedene Lagerflächen und die optisch geschlossene Anlieferung zur Verfügung. Vom Straßenraum Reglermauer sind die oberen Geschosse und das Untergeschoss über drei Treppenhäuser auf kürzesten Wegen angeschlossen.

Es ist geplant, die umliegenden Gebäude in die Erschließung der Tiefgarage und in das vorhandene Parkhaus einzubinden.

Im Untergeschoss ist der Parkbereich für das Personal der Geschäfte des Einkaufszentrums und die Mieter der Wohnungen und Büros der oberen Ebenen angeordnet. Die Zu- und Ausfahrt in diese Ebene erfolgt über die neu geschaffene Abfahrt in der Straßenführung Reglermauer. Die

Verbindung ist über das bereits fertig gestellte Parkhaus Reglermauer organisiert, welches verkehrstechnisch angebunden wird. Somit können weiterhin die rückwärtigen Bereiche der bahnhofstraßenseitigen Gebäude und die im Erdgeschoss angeordnete Anlieferung des Einkaufszentrums verkehrstechnisch effizient erschlossen werden

Im 1. Obergeschoss entsteht eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 1.750 m², welche entweder durch das Einkaufszentrum als Erweiterung der Verkaufsfläche oder für Büros und Räume für freie Berufe genutzt werden kann und den zentralen Kern hier bildet. Dazu kommen Flächen für 50 bis 56 kleine Wohnungen mit jeweils ca. 50 m² Wohnfläche und einen Wohnbereich mit 6 Bewohnerzimmern sowie für die Tagesbetreuung älterer Bürger mit ca. 900 m² und Funktionsbereiche, Verwaltung, Büros mit ca. 600 m².

Auf der Südseite sind Wohnungen auf 2 Ebenen vorgesehen. Diese haben auf der Südostseite vorgelagerte Sonnenloggien, die den Blick in den ehemaligen Klostergarten und auf die Silhouette der historischen Anlage der Reglerkirche im Hintergrund freigeben. Aufgrund der Raumhöhe des Einkaufszentrums entsteht über dem 1. Obergeschoss ein Zwischengeschoss, in dem auf der Südostseite die gleichen Wohnungen wie eine Etage darunter angeboten werden.

Im 2. und 3. Obergeschoss sind weitere Wohnungen vorgesehen. Die aufgelöste, u-förmig angeordnete Gebäudeformation öffnet sich auf der Südseite um einen geschützten Innenhof. Die intensiv begrünten Dachflächen des 2. Obergeschosses schaffen ein angenehmes Wohnklima. Die Wohnungen verfügen alle im 2. Obergeschoss über eine direkt ebenerdig begehbare Terrasse und eine Etage darüber über Balkone mit gleicher Grundfläche. Somit hat jeder Bewohner eine angemessene überdachte und eingerückte geschützte Freifläche. Im 2. Obergeschoss ist das Wohnen in einer tagesbetreuten Atmosphäre für ältere Menschen vorgesehen.

Alle Dachflächen der Gebäude mit Ausnahme der Dachterrassen werden mit einer extensiven bzw. intensiven Dachbegrünung mit einer Substratdicke von 0,10 bis 0,60m versehen.

Die Belange der Energieeffizienz, der Vermeidung hohen Energieverbrauches und die Möglichkeit passiver Sonnenenergienutzung (Solargewinne der Gebäude), die im Einzelnen durch Grundrisse und bauliche Ausführung der Gebäude fortzusetzen ist, sind gegeben.

Die aktive Sonnenenergienutzung ist nicht geplant. Zum einen befindet sich der Geltungsbereich des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung. Die Fernwärme ist zu nutzen. Zum anderen wurde zur Verbesserung des Mikroklimas in diesem Bereich der Stadt der extensiven und intensiven Begrünung der Dachflächen der Vorzug gegeben, wodurch die Einordnung von Anlagen zur Sonnenenergienutzung erschwert wird.

Das Vorhaben „Einkaufszentrum Anger 7“ ist Bestandteil der kompakten Stadt, steht für kurze Wege in der Innenstadt, durch die intensiv und extensiv begrünten Dachflächen wird ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet, es wird Lebensraum zur Durchwegung des Quartiers durch Verlegung erforderlicher PKW-Stellplätze in die Tiefgarage geschaffen, das Vorhaben selbst wird in kompakter Bauweise ausgeführt und kombiniert Einkaufsmöglichkeiten mit Wohnungen für Senioren in der Innenstadt, die Nutzung des ÖPNV ist gesichert. Die Nutzung von PKW wird auf die notwendige Anzahl im Sinne des § 49 Abs. 1 Satz 1 ThürBO eingeschränkt, vermindert um den für Besuchervorzusehenden Anteil. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze und Garagen für Wohnungen sowie 4 Stellplätze für Pflegedienste.

Hinsichtlich der weiteren Verbesserung der Ökobilanz des Vorhabens wird die Realisierung der Wohngeschosse über dem Einkaufszentrum in Holzbauweise geprüft.

Die Einordnung von Fassadenbegrünung wurde bereits mit negativem Ergebnis geprüft: An den Holzaußenwänden der Wohngeschosse wird diese als nicht zielführend und in der Unterhaltung

zu aufwendig angesehen. Die unter dem Einkaufszentrum befindliche Tiefgarage, die gepflasterten Erschließungsflächen sowie die Auskragung des Gebäudes an der Südost- und Südwestseite wiederum lassen eine Fassadenbegrünung der Wände des Einkaufszentrums mangels Bodensubstrat sowie Licht und natürliche Bewässerung unter der Auskragung nicht zu.

Grün- und Freiraumziele

Die Gestaltung der Freifläche im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im Wesentlichen durch gepflasterte Wendeanlagen, Fußwege zur Durchwegung, die Zugänge zum Einkaufszentrum und den Wohnungen sowie die Zufahrt zur Tiefgarage bestimmt. An der südwestlichen Grenze des Plangebiets sollen 8 Laubbäume gepflanzt werden.

Die vorhandenen 2 Laubbäume auf den Flurstücken 67/1 sowie 139/4 (ehemals Hirschlache) können nicht erhalten werden. Sie werden entsprechend Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt ersetzt.

Die durch den Wegfall der Bestandsbebauung im Plangebiet entfallende bauliche Begrenzung des südöstlich angrenzenden Gartens auf dem Flurstück 3/4 der Flur 130, Gemarkung Erfurt-Süd, soll durch eine Einfriedung in Abstimmung mit dem Nutzer in Verantwortung des Vorhabenträgers ersetzt werden.

Erschließung

Das Plangebiet wird über die südöstlich gelegene Zufahrt zur Straße Reglermauer an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Die Straße Reglermauer ist über den Knoten Trommsdorffstraße an den Stadtring angebunden.

Sämtliche notwendige PKW-Stellplätze sind in der Tiefgarage zu unterzubringen. Oberirdische Stellplätze für PKW werden nicht vorgesehen, so dass der Innenhof im Quartier bis auf ggf. erforderlich werdende Rettungsfahrzeuge den Anwohnern als Fußgänger vorbehalten bleibt. Die Fußgänger erreichen die Wohnungen über den Zugang unter der Auskragung parallel zum Flurstück der ehemaligen Hirschlache (Flurstück 139/4 der Flur 135, Gemarkung Erfurt-Mitte) an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze.

Die technische Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss der Leitungen an die im Umfeld vorhandenen Netze.

Durchführungsvertrag

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Realisierung des Vorhabens, welches insgesamt ca. 4000 m² Verkaufsfläche, ca. 40 Wohnungen und ca. 450 m² Fläche für die Tagespflege älterer Menschen/Büros sowie 112 Stellplätze in einer Tiefgarage beinhaltet.

Die Regelungen des Durchführungsvertrages, des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes lassen sich somit in Übereinstimmung bringen und widersprechen sich nicht.

› Vgl. hierzu Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlage der Begründung.

2. Begründung der Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung Nr. 0. Verweisfestsetzung auf den Durchführungsvertrag

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 stellt², 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.³

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 des Vorhabens „Einkaufszentrum Anger 7“ ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 1.1.: Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“

In den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen EFM123 und ALT580 sind derzeit zeichnerisch Kerngebiete festgesetzt. Die Festsetzung eines Kerngebietes im Sinne von § 7 BauNVO kommt allerdings wegen des beabsichtigten hohen Wohnanteils in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht in Betracht. Zur Sicherung des Vorhabens wird deshalb als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO vorhabenbezogen in Verbindung mit § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB festgesetzt.

² BVerwG Urteil vom 18.09.03 - 4CN 3.02

³ BauGBÄndG 2007 Mustererlass, Nr. 2.3.3.3.

Mit der textlichen Festsetzung 1.1. soll die zentrentypische durchmischte Bebauung von Einkaufseinrichtungen, Büro- und Geschäftshäusern, Wohnungen und ergänzende Nutzungen bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Das Einkaufszentrum ist nur in Form einer Einkaufsmall mit zentralen Zu- und Abgängen zulässig. Die Verkaufsflächenobergrenze wird dabei kleiner 5.000m² festgesetzt, so dass negative Auswirkungen auf die zentrale Versorgungsfunktion der Altstadt und den übrigen zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden. Auf Grund der Tatsache, dass dem Hauptzentrum Altstadt uneingeschränkt die Priorität zugewiesen ist und alle nachversorgungsrelevanten, sonstige zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente zugelassen sind wird auf Grund der Größe des Vorhabens aber auch im Sinne der Flexibilität auf eine Sortimentsfixierung verzichtet. Die getroffenen Festsetzungen dienen weitestgehend der Erhaltung der bestehenden spezifischen Nutzungsstruktur im Umfeld.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

- Baulinien und Baugrenzen als maximal überbaubare Grundstücksfläche
- die zulässige Grundfläche (GR)
- die Höhe der baulichen Anlagen als zwingendes Maß für die Oberkanten der Gebäude und Gebäudeteile festgesetzt.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl in diesem Bereich wird verzichtet, da aufgrund der baukörperähnlichen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und der zwingend festgesetzten Höhe baulicher Anlagen die planerisch angestrebte Baustruktur hinreichend bestimmt definiert ist.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 2.1. und 2.2.: Größe der Grundfläche

Die Größe der zulässigen Grundfläche (GR) baulicher Anlagen ergibt sich nach dieser Festsetzung mit einer ausdrücklichen Bezugnahme⁴ aus der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, die durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt wird, sowie deren Überschreitungsmöglichkeiten.⁵

Diese Festsetzung setzt eine baukörperähnliche Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen voraus. Derartig enge Festsetzungen sind erforderlich, um das Vorhaben entsprechend des städtebaulichen Konzeptes mit seinen unterschiedlichen Überbauungsgraden und Gebäudeeigenschaften umzusetzen.

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Tiefgaragen ist in Anbetracht der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit i.V.m. der Bau- und Nutzungsdichte zur störungsfreien Unter-

⁴ OVG Münster 11a.Senat 13.03.98 11a D 128/93.NE

⁵ Die Zulässigkeit dieser Verknüpfung wird des Weiteren herausgestellt in Hans-Jörg Rist Kohlhammer Kurzkomentar BauNVO 1990 § 16 Rn 4

bringung des ruhenden Verkehrs erforderlich. Die Unterbauung des Grundstücks wird durch neu zu pflanzende Bäume und Dachbegrünung kompensiert.

Weiterhin treten zu den maximal überbau- und unterbaubaren Grundstücksflächen Flächen für die innere Erschließung, wie erforderliche Wendeanlagen, Zuwegungen zum Einkaufszentrum und den Wohnungen im Geltungsbereich sowie Zuwegungen zu den hinteren Hauseingängen der Bebauung außerhalb des Geltungsbereichs zur Absicherung von Anlieferungen und Müllabfuhr - festgesetzt über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte - hinzu.

Einhaltung des Höchstmaßes der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO für ein Sonstiges Sondergebiet werden eingehalten.

Die Obergrenzen sind 0,8 für die Grundflächenzahl (GFZ) und 2,4 für die Geschossflächenzahl (GFZ).

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche ergeben sich 0,65 für die GRZ und 1,95 für die GFZ. Die zulässigen Obergrenzen für ein Sonstiges Sondergebiet werden somit durch die aufstehenden Gebäude nicht ausgeschöpft.

Die durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzte maximal zulässige Grundfläche kann durch die Unterbauung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche durch die Tiefgarage sowie durch Zufahrten und Zuwegungen bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden.

Die Festsetzung der Überschreitung bis 0,95 für Tiefgaragen und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 2 und 3 i.V.m. S. 2 BauNVO 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 Einordnung von Bäumen in bodenschlüssiges Grün kompensiert.

In Anbetracht des ohnehin hoch verdichteten Stadtzentrums und der bereits seit Jahrzehnten vorhandenen hohen Versiegelung des Grundstücks durch Gebäude und befestigte Freiflächen ergibt sich damit keine Erhöhung des derzeitigen Versiegelungsgrades.

Durch die Tiefgarage besteht keine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage werden Immissionsbelastungen verringert. Zur Verringerung der Auswirkungen der innenstadttypischen Überbauung werden Dachbegrünungen festgesetzt, die einen Teil des Regenwassers aufnehmen und am Standort wiederverdunsten können.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 2.3. bis 2.8. Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten Gebäudehöhen der baulichen Anlagen dienen der Sicherung der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes. Die Höhenfestsetzungen orientieren sich dabei am vorhandenen Bestand im Umfeld.

Die Höhenfestsetzungen erfolgen auf der Basis NHN. Zur niveaufreien Einordnung des Einkaufszentrums in das Plangebiet wird die Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss auf 196,14 m ü. NHN festgesetzt.

Die zwingende Höhenfestsetzungen sind i.V.m. mit der Festsetzung der Baulinien für die Regelung der Abstandsflächentiefe erforderlich, wie nachfolgend unter dem Punkt 2.3. Bauweise und

überbaubare Grundstücksflächen, Begründung der Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen ausführlich erläutert wird.

Mit der textlichen Festsetzung 2.3. wird die lichte Höhe der Auskragungen ab dem 1. Obergeschoss definiert. Diese Höhe ist erforderlich, um die Durchfahrt von Müll- und Feuerwehrautos zu gewährleisten.

Mit den textlichen Festsetzungen 2.4 bis 2.8. werden Überschreitungen der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen durch notwendige Absturzsicherungen von Dachterrassen und erforderliche technisch bedingte Aufbauten ermöglicht.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen 3.1. und 3.2.: Baulinien, Baugrenzen, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien auf der Planzeichnung festgesetzt. Die Festsetzungen in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 3.2. ermöglichen die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und die Anbindung des Einkaufszentrums an die vorhandene Bebauung Anger 7 einschließlich denkmalgeschütztem Speicher und Anger 11 außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT698.

Die Baulinien dienen dabei der räumlichen Ausprägung des Gebäudeensembles und Sicherung des städtebaulichen Konzeptes.

Mit der textlichen Festsetzung 3.1. soll das nach § 23 Abs. 2 BauNVO zulässige Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen vor bzw. hinter eine Baulinie über das geringfügige Ausmaß hinaus definiert werden.

Die Unterschreitung der Abstandsflächen im Süden, Osten und Norden ist zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes des Vorhabens sowie aus funktionalen Gründen erforderlich.

Die Überschreitungen resultieren im Wesentlichen aus der Einordnung der Verkaufsflächen mit funktional erforderlichen höheren Geschosshöhen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss. Es wird damit eine Oberkante Attika von 11,65 m erreicht. Durch ein Abrücken von der Grundstücksgrenze würden sich die Grundfläche des Gebäudes und damit die Verkaufsflächen reduzieren, wodurch die Flächenanforderungen von Magnetbetrieben nicht mehr gewährleistet wären.

Die auf den Geschossen des Einkaufszentrums befindlichen Wohnungen erzeugen durch die zurückgesetzte Einordnung keine Abstandsfläche, die größer ist als die des darunterliegenden Einkaufszentrums.

Derzeit befindet sich ein Bestandsgebäude an der östlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze mit einer Attikahöhe von 16,61 m, was zu einer deutlich größeren Abstandsflächenunterschreitung führt. Auch auf den Nachbargrundstücken befinden sich, wie in einem Blockinnenbereich in der Altstadt üblich zum Teil grenzständige Gebäude.

Die geplante Abstandsflächenunterschreitung wird dort wo notwendig durch die Festsetzung einer zwingenden Höhe in Verbindung mit einer Baulinie festgesetzt. Zwar wäre auch, wie im Kommentar der Thüringer Bauordnung von Jäde/Dirnberger/Michel des § 6 Abs. 5 Satz 4 Rdn. 179 ausgeführt, die Festsetzung einer Baugrenze ausreichend und eine zwingende Höhenfestsetzung nicht erforderlich, jedoch wurde hier auf Grund des konkreten Vorhabenbezuges diese weitergehende Festsetzung getroffen.

Des Weiteren wurde für das Sondergebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise müssen Gebäude dort, wo eine Baulinie mit einer Grundstücksgrenze zusammen fällt ohne Grenzabstand zu dieser errichtet werden.

Die im Gesetz aufgeführten Geltungsvoraussetzungen der geringeren Tiefen der Abstandsflächen sind wie folgt gegeben:

Ausreichende Belichtung:

Durch das geplante Vorhaben wird die Situation für die östlichen und südlichen Nachbarn gegenüber dem Bestand deutlich verbessert.

Im Norden ist aus funktionalen Gründen zur Einbindung der Bestandsgebäude Anger 7 einschließlich des denkmalgeschützten Speichers und Anger 11 die Einordnung des zentralen Erschließungsbereiches des Einkaufszentrums mit unterschrittenen Abstandsflächen zur Bebauung Anger 7 bis 11 erforderlich.

Das Vorhaben grenzt zudem an Nebenräume der Bebauung Anger 8 bis 11, wie Müllräume, Lagerräume, Lüftungsanlagen oder ähnliches an, so dass die Nachbarn nicht ungebührlich beeinträchtigt werden.

Die direkt angrenzenden Gebäude sind nur eingeschossig mit einer Attikahöhe von ca. 6,50 m geplant. Der zentrale Erschließungsbereich hinter den Bestandsgebäuden Anger 7 und 8 ist zweigeschossig mit einer Attikahöhe von ca. 11,50 m geplant. Er dient der Einbindung des Vorhabens an die Bestandsgebäude Anger 7 einschließlich des denkmalgeschützten Speichers.

Die Wohnungen über dem Einkaufszentrum sind im nördlichen Bereich deutlich zurückgesetzt, so dass sie keine Abstandsflächen erzeugen, die größer sind als die des darunterliegenden Einkaufszentrums.

Dass trotz der Unterschreitung der Abstandsflächen und zum Teil der Errichtung von Gebäudeteilen auf der Grundstücksgrenze gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden können, wird durch den Nachweis Tageslicht in Innenräumen nach DIN 5034-4 (siehe Anlage 5 der Begründung) nachgewiesen.

Ausreichende Belüftung:

Bei den vorgesehenen Gebäudeabständen und -höhen 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 wird gewährleistet.

2.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen Nr. 4.1. bis 4.4.

Hochbauliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der festgesetzten über-

baubaren Grundstücksfläche und den dafür festgesetzten Flächen unzulässig.

Diese Festsetzung dient der geordneten Flächeninanspruchnahme und Freiraumqualität; die Störung dieser Freiräume wird berechenbar gestaltet und minimiert, der ruhende Verkehr in der Tiefgarage konzentriert.

Mit dem Ausschluss von oberirdischen Garagen und Stellplätzen soll eine geordnete Flächeninanspruchnahme innerhalb des Baugebietes gesichert und damit die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Quartier durch Minderung der Lärmbelastung erhöht werden. Durch Konzentration des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage soll auch die angrenzende Wohnbebauung von unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zum großen Teil geschützt werden.

2.5 Erschließung

Zeichnerische Festsetzung: Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Das Einkaufszentrum Anger 7 im festgesetzten sonstigen Sondergebiet SO „Einkaufszentrum“ ist über eine Ein- und Ausfahrt an die Straße Reglermauer, die auf die Trommsdorffstraße mündet, über den Knotenpunkt Juri-Gagarin-Ring / Trommsdorffstraße an den inneren Stadtring angebunden.

Die festgesetzte Ein- und Ausfahrt in das Plangebiet von der Straße Reglermauer zur Tiefgarage bzw. für anliefernde Fahrzeuge ist nur in dem dazu festgesetzten Bereich zulässig. Diese Festsetzung dient der Erschließung des Grundstücks vom öffentlichen Straßenraum und der Konfliktbewältigung hinsichtlich verkehrlicher und immissionsschutzrechtlicher Belange. Die Erfordernisse für Rettungsflächen sind dabei beachtet.

Im südlichen Teil des Plangebiets wird die nördliche Teilfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ALT580 „Parkhaus Reglermauer“ überplant, der in diesem Bereich eine Straßenverkehrsfläche mit einem Wendekreis mit einem Durchmesser von 22 Metern vorsah. Dieser ist im Vollzug der Satzung noch nicht realisiert.

Um weiterhin eine Wendemöglichkeit zu gewährleisten, wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT698 „Einkaufszentrum Anger 7“ auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einem entsprechenden Wendekreis festgesetzt.

Alle Kfz-Stellplätze des Vorhabens „Einkaufszentrum Anger 7“ befinden sich innerhalb der Tiefgarage, deren Ein- und Ausfahrt auf die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Straße Reglermauer mündet.

Das Einkaufszentrum Anger 7 benötigt Anschlüsse an die Medien Strom, Gas, Wasser und Abwasser. Der Anschluss soll an die anliegenden Medien erfolgen. Der vorhandene Trafostellort soll im Zuge der Baumaßnahmen innerhalb des Plangebiets umverlegt und neu in das Stromnetz eingebunden werden. Die notwendige Erschließung wird im Durchführungsvertrag geregelt.

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

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT698 „Einkaufszentrum Anger 7“ werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen, über deren Unterlassung, Minderung oder Ausgleich

bzw. Ersatz nach § 1a BauGB im Verfahren abschließend entschieden wird.

Mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden eine Bewertung des Eingriffs und eine Eingriffsausgleichsbilanz erstellt sowie der Kompensationsbedarf erarbeitet.

Grundlage der Bilanzierung sind die Festsetzungen der beiden rechtsverbindlichen Bebauungspläne EFM123 und ALT 580.

Der Bebauungsplan EFM123 setzt für Teile des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT698 ein Kerngebiet (§7 BauNVO) fest. Innerhalb dieses Kerngebietes sind nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Da für diese Bereiche keine Begrünungen festgesetzt sind, können diese Flächen zu 100% versiegelt werden, dies ist Grundlage der weiteren Bilanzierung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT 580 setzt für Teilflächen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT698 Straßenverkehrsflächen fest. Textlich wurde zudem festgesetzt, dass die nicht für die Fahrbahn erforderliche Fläche durch flächige Strauchbepflanzung und eine straßenbegleitende Baumreihe zu begrünen ist. Demgemäß wurden diese Flächen der Bilanzierung zu Grunde gelegt.

Entsprechend des Thüringer Bilanzierungsmodells⁶ wurde eine Bilanzierung des Eingriffs erstellt. Die Bewertung der Flächennutzungen erfolgt entsprechend der „Anleitung zur Bewertung der Biotope Thüringens“⁷

Die nachfolgende Bilanzierung ist die Gegenüberstellung des Eingriffs und des Ausgleichs:

Bilanzierung: Bewertung der Eingriffs- und Ausgleichsflächen

⁶ TMLNU August 2005

⁷ TMLNU Juli 1999

Eingriffsfläche	Flächengröße	Bestand	Bestand	Planung	Planung	Differenz	Flächenäquivalent
	qm	Biotoptyp	Bedeutungsstufe	Biotoptyp	Bedeutungsstufe		Wertverlust
		Code Nr.	(Punkte)	Code Nr.	(Punkte)		(Punkte)
a	b	c	d	e	f	g = (f-d)	h = b x g
	1.225	Straßenverkehrsfläche (9213), Ortskern, städtische Prägung (9121)	0	Verkehrsflächen (9200), Erschließungsstraße, Gewege, Plätze	0	0	0
	1298		0	Versiegelte Fläche (Gebäudeflächen)	0	0	0
	1.335		0	extensive Dachbegrünung Substratdicke von mindestens 0,05 m bis 0,10 m	9	9	12.015
	993		0	intensive Dachbegrünung Substratdicke von 0,20- 0,60 m	15	15	14.895
	240		0	sonstige gestaltete Anlagen, durchschnittlich (9319)	20	20	4.800
	88	private Grünfläche (9390)	20	Verkehrsflächen (9200), Erschließungsstraße, Gewege, Plätze	0	-20	-1.760
	255	sonstige gestaltete Anlagen, durchschnittlich (9319) geplante Begrünung zwischen Reglerstraße und Mauer	20	Verkehrsflächen (9200), Erschließungsstraße, Gewege, Plätze	0	-20	-5.100
	45		20	intensive Dachbegrünung Substratdicke von 0,20- 0,60 m	15	-5	-225
	53		20	sonstige gestaltete Anlagen, durchschnittlich (9319)	20	0	0
Gesamtfläche	5.532					Summe	24.625

Abb.2: Tabelle Eingriffsausgleichsbilanzierung

Quelle: Friedemann & Weber, Büro für Garten und Landschaftsplanung Erfurt

In der Summe der Eingriffsausgleichsbilanzierung ergibt sich ein Überschuss von 24.625 Wertpunkten.

Damit wird die Fläche des Geltungsbereiches im Bezug zur aktuell planungsrechtlichen Situation aufgewertet.

Die nachfolgenden Festsetzungen qualifizieren und quantifizieren die Ausgleichsmaßnahmen, die im Rahmen der Eingriffsausgleichsbilanz und Formulierung eines landschaftsplanerischen Fachbeitrages ermittelt wurden.

Durch die Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vorbereitet. Soweit in den Baumbestand eingegriffen wird, kommt die Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt zum Tragen. Für allgemeine Regelungen zu Bepflanzung

gen gilt die Begrünungssatzung der Stadt Erfurt.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 5.1 bis 5.3.

Die festgesetzten extensiven und intensiven Dachbegrünungen dienen neben der Verbesserung des Mikroklimas der Reduzierung bzw. Verzögerung des Regenwasserabflusses sowie einer hochwertigen Gestaltung der Wohnbereiche.

Die Festsetzung 5.3 dient dem optimalen Wachstum der Bäume und einem langfristigen Erhalt der Baumstandorte.

2.7 Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 6.1.

Ein wesentliches Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT698 „Einkaufszentrum Anger 7“ ist die Regelung der Andienung des Grundstückes mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen für das Vorhaben und die angrenzenden Grundstücke über die Straße Reglermauer und die sich anschließende private Grundstücksfläche. Im Ergebnis der Realisierung des Einkaufszentrums sollen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Freifläche im rückwärtigen Bereich der Grundstücke hinter der Bahnhofstraße 2-4 neu gestaltet und die Zugänglichkeit, sowie die Flächen für die Ver- und Entsorgung neu geordnet werden.

Um diese planungsrechtlich zu sichern, werden mit entsprechenden Rechten zu belastende Flächen festgesetzt. Konkrete Vereinbarungen dazu werden im Durchführungsvertrag geschlossen.

Die Flächen im Quartier zwischen der Reglerkirche auf der Südwestseite, der Bebauung der Bahnhofstraße auf der Westseite, des Angers auf der Nordseite und der Trommsdorffstraße auf der Ostseite befinden sich bereits eine große Anzahl von Ver- und Entsorgungsleitungen. Es soll weiterhin möglich sein, diese Leitungen zu nutzen, zu warten und ggf. neu zu verlegen.

Durch die Umwandlung der im rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT580 „Parkhaus Reglermauer“ als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Flurstück 3/3 der Flur 130, Gemarkung Erfurt Süd in eine nicht überbaubare Grundstücksfläche, mit dem Baufeld 3 als Zufahrt zur Tiefgarage des Vorhabens, ist u. a. die Zufahrt zum Parkhaus Reglermauer als Fahrrecht zu sichern.

Für die fußläufige Erreichbarkeit des Einkaufszentrums sowohl von der Bahnhofstraße als auch vom Anger sowie die Durchwegung des Plangebiets soll zur Sicherung dieses Ziels ein Wegerecht für die Allgemeinheit im Vollzug des Bebauungsplanes gesichert werden.

2.8 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Textliche Festsetzungen Nr. 7.1.

Durch die Tallage des Stadtgebiets Erfurt treten häufig Inversionen auf. Eine Folge der reduzierten Luftaustauschbedingungen sind zu hohe Luftschadstoffbelastungen. Aufgrund der Tallage und den damit verbundenen klimatischen Auswirkungen sind besondere städtebauliche Gründe gegeben, die eine Verminderung der luftverunreinigenden Immissionen von Feuerungsanlagen erforderlich machen und rechtfertigen.

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

Der Ausschluss flüssiger und fester Brennstoffe erfolgt insbesondere hinsichtlich der Reduzierung des CO₂-Ausstoßes sowie der Stickoxyd- und Feinstaubimmissionen und gilt für alle Feuerungsanlagen, so auch für Kamine.

2.9 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Textliche Festsetzungen Nr. 8.1. bis 8.3.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die schallschutztechnischen Belange im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beurteilt, notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz ermittelt und die Beurteilungsgrundlagen für die schalltechnische Planung abgeleitet. Das Gutachten schlägt die erforderlichen Festsetzungen zur Konfliktbewältigung vor. Diese wurden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig übernommen.

Im Ergebnis des Gutachtens ist eine Entwicklung der Vorhaben im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT698 „Einkaufszentrum Anger 7“ unter den getroffenen Festsetzungen zur Tiefgaragenzufahrt und zur Kühltechnik möglich.

Durch die Anlagengeräusche des "Einkaufszentrums Anger 7" werden die Immissionszielwerte an allen Nachweisorten eingehalten. Damit ist sichergestellt, dass durch die Anlagengeräusche keine unzumutbaren Geräuschbelästigungen der Nachbarschaft hervorgerufen werden.

Voraussetzung für die Erreichung der Ergebnisse sind die beschriebenen Schallschutzmaßnahmen. Teile der Tiefgaragenwände und -decken sind mit absorbierenden Materialien zu verkleiden.

Die nachgewiesenen Spitzenpegel halten an allen Nachweisorten die Immissionsrichtwerte ein. Bei der Untersuchung des Anlagenverkehrs auf angrenzenden öffentlichen Straßen wurde festgestellt, dass durch den Anlagenbetreiber keine zusätzlichen organisatorischen Maßnahmen erforderlich werden und auch vom anlagenbezogenen Verkehr keine unzumutbaren Geräuschbelästigungen ausgehen.

Auf der Grundlage der vorliegenden Ergebnisse und der zu berücksichtigenden Schallschutzmaßnahmen kann eingeschätzt werden, dass die Beurteilungspegel für das geplante Vorhaben die Immissionszielwerte zur Erfüllung der Irrelevanz nach TA Lärm ausnahmslos einhalten. Damit sind durch das geplante Vorhaben generell keine unzumutbaren Lärmbelästigungen der Nachbarschaft im Sinne der TA Lärm zu erwarten.

> Vgl. hierzu Schallimmissionsprognose als Anlage der Begründung

2.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 9.1.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind 2 entsprechend der Baumschutzsatzung Erfurt geschützte Einzelbäume vorhanden. Eine Silberpappel befindet sich auf dem Flurstück 139/4. Hier soll identitätsstiftend durch eine entsprechende Freiflächengestaltung der Lauf der ehemaligen Hirschlache nachempfunden werden. Die Silberpappel im Bett der ehemaligen Hirschlache würde der Intension der Sichtbarmachung widersprechen.

Der zweite Baum (Rosskastanie) befindet sich auf dem Flurstück 67/1 in einem Bereich, in dem die Wendeanlage für die Müll- und Rettungsfahrzeuge geplant ist. Der Erhalt dieses Baumes ist nur bei wesentlichen Änderungen am geplanten Baukörper einschließlich der Reduzierung der Verkaufsfläche möglich, wirtschaftlich jedoch nicht vertretbar und deshalb nicht vorgesehen.

Im Zuge der Baumaßnahme müssen somit 2 Bäume gefällt werden. Als Ersatzpflanzungen sind 4 kleinkronige Laubbäume vorgesehen. Die Arten sind so gewählt, dass die neu gepflanzten Laubbäume den erhöhten Anforderungen des Stadtklimas am Standort entsprechen.

Diese Festsetzungen der Bepflanzung entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebiets und des Zufahrtbereichs der Tiefgarage dienen der Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, der Verbesserung des Ortsbildes und der Verbesserung des Mikroklimas.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 9.2.

Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Sie soll der Verbesserung des Stadtbildes und des Mikroklimas in der Innenstadt Erfurts dienen.

Textliche Festsetzung Nr. 9.3.:

Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Sie soll der Verbesserung des Stadtbildes und des Mikroklimas in der Innenstadt Erfurts dienen.

2.11 Energetik

Die Festsetzungen zum Städtebau des Vorhabens „Einkaufszentrum Anger 7“ ermöglichen

- eine hohe Energieeffizienz (Vermeidung hohen Energieverbrauches) und passive Sonnenenergienutzung (für Solargewinne der Gebäude), die durch die Ausführungen der Gebäude und Grundrisse fortzusetzen ist
- mehrgeschossige nach Süden und Westen ausgerichtete Wohngeschosse zur passiven Nutzung der Solarenergie
- kompakte Gebäudekubaturen und passiv-solarfördernden Mindestgebäudebreiten in den Wohngeschossen

Beheizt werden sollen die Gebäude durch Fernwärme.

Anlagen erneuerbarer Energien sind regelmäßig zulässig. Für Neubauten greift regelmäßig die Energieeinsparverordnung (EnEV), diese schreibt bautechnische Standards zum effizienten Betriebsenergiebedarf von Gebäuden vor.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Die Architektursprache im Plangebiet soll zur Entwicklung eines eigenständigen Gebietscharakters zwischen der Reglerkirche, der Bebauung der Bahnhofstraße, des Angers und der Trommsdorffstraße mit hoher Aufenthaltsqualität im Zentrum der Stadt Erfurt beitragen. Dem entsprechend wurden hinsichtlich der Farben und der Materialgebung, der Werbeanlagen sowie der nicht überbauten Grundstücksflächen weitere Festsetzungen getroffen. Die nachfolgenden Festsetzungen sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die ausschließlich Anforderungen an die Gestaltung formulieren.

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 10.1 bis 10.4.

Die Festsetzungen dienen der Umsetzung des Vorhabens „Einkaufszentrum Anger 7“ mit dem Ziel eines einheitlichen Gepräges sowie der Sicherung von Qualität der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksflächen. Die festgesetzten Ausnahmen ermöglichen Spielräume. Die Fassadenmaterialien orientieren sich an den örtlichen Gegebenheiten, wie der Fassade in Matrizenbeton des südlich angrenzenden Parkhauses Reglermauer, oder der gründerzeitlich geprägten Fassaden in Putz und Klinker. An den Fassaden sollen aber auch die unterschiedlichen Nutzungen in den Geschossen – unten Einkaufszentrum, oben Wohnetagen – ablesbar sein. Die Ortsgestaltungssatzung findet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Anwendung, weil konkretere Festsetzungen entsprechend des Vorhabenkonzeptes im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen wurden.

3.2 Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen

Textliche Festsetzung 11.1.

Ziel der Festsetzung ist es, das Einkaufszentrum individuell erkennbar zu machen, Werbung aber nicht an jeder Stelle der Fassaden zuzulassen. Diese Festsetzung dient somit aus städtebaulichen Gründen der Sicherung des Stadtbildes in der Altstadt.

Die Gestaltung der Werbeanlagen soll zudem Rücksicht nehmen auf die Gestaltung der jeweiligen Hausfassade. Um die Störwirkung von Werbeanlagen auf umgebende Wohnnutzungen zu minimieren, wurden Werbeanlagen mit beweglichen Teilen sowie mit wechselndem oder laufendem Licht ausgeschlossen.

Die Werbesatzung findet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Anwendung, weil hierzu konkretere Festsetzungen entsprechend des Vorhabenkonzeptes im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen wurden.

3.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Einfriedungen

Textliche Festsetzung 12.1.

Diese Festsetzung dient der Gestaltung der Freiflächen, auf denen auch überwiegend ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt ist. Die Öffnungen in den Abdeckungen der Lüftungsöff-

nungen sind bautechnisch erforderlich, sollen die Begehrbarkeit aber nicht einschränken. Dadurch werden die Attraktivität und die städtebauliche Qualität der Durchwegung erhöht.

Textliche Festsetzung 12.2.

Nach Abriss der Bestandsgebäude im nördlichen Bereich des Plangebiets ist der südöstlich angrenzende Garten des Kindergartens nicht mehr eingefriedet. Mit dieser Festsetzung soll die Einfriedung analog der vorhandenen Einfriedung entlang der Straße Reglermauer gesichert werden.

3.4 Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sowie der Abstellmöglichkeiten für Fahrräder

Textliche Festsetzung 13.1.

Die im Geltungsbereich verbleibenden Freiflächen werden für die Durchwegung von der Allgemeinheit genutzt. Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität sollen hier keine beweglichen Abfallbehälter den Eindruck eines hochwertigen Stadtraumes stören.

3.5 Herstellung von Stellplätzen

Textliche Festsetzung 14.1.

In der festgesetzten Tiefgarage sollen die gemäß Anlage 1 der VollzBekThürBO notwendigen Stellplätze für das Einkaufszentrum und die Wohnungen realisiert werden. Oberirdische Stellplätze sind aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen, um die Attraktivität und die Aufenthaltsqualität dieser innerstädtischen Fläche zu sichern.

Zur Minimierung der Belastung des Quartiers durch ruhenden Verkehr sowie in Anbetracht der guten ÖPNV-Anbindung des Plangebiets wird deshalb die Herstellung von Stellplätzen um den Anteil der anzunehmenden Besucherstellplätze abgemindert. Um für Wohnungen im Plangebiet jedoch eine ausreichende Ausstattung mit Stellplätzen und Garagen im Sinne der geplanten Wohnqualität realisieren zu können, sind Wohnungen von vorgenannter Reduzierung ausgenommen. Die Regelungen der Anlage 1 der VollzBekThürBO sind dabei für Wohnungen anzuwenden.

4. Hinweise zum Planvollzug

Neben den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen werden Hinweise gegeben, die in anderen gesetzlichen Vorschriften oder Verfahren geregelt werden und bei der Genehmigung und Realisierung von Bauvorhaben von Bedeutung sind.

1. Archäologische Bodenfunde/Denkmalpflege

Der Hinweis zu den bodenarchäologischen Funden ist in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu beachten. Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet innerhalb der denkmalgeschützten baulichen Gesamtanlage „Altstadt Erfurt“ und in unmittelbarer Umgebung der Einzeldenkmale Anger 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13 und Bahnhofstraße 1. In diesem Bereich der Stadt Erfurt ist auf Grund langzeitiger Besiedlung bei Erdarbeiten mit archäologischen Funden zu rechnen. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum den k-

malrechtlich erlaubt werden. Angrenzend an das Vorhaben befindet sich das Einzelkulturdenkmal Anger 7 und der dazugehörige mittelalterliche Speicherbau. Eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach § 13 ThürDSchG ist notwendig.

Im Geltungsbereich befindet sich auf den Flurstücken 139/1, 139/3 und 139/4 der ehemalige Verlauf der Hirschlache als historischer Befund.

2. Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Die Hinweise zu auffälligem Bodenaushub und zu Bodenverunreinigungen sind in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu beachten. Die Erd- und Tiefbauarbeiten sind durch fachlich versiertes Ingenieurpersonal begleiten zu lassen.

3. Bodenaufschlüsse

Durch die Anzeige von Erdaufschlüssen sowie die Übergabe entsprechender Unterlagen soll sich im Sinne einer allgemeinen Gefahrenabwehr der Kenntnisstand der Thüringer Landesanstalt für Geologie erweitern.

4. Fernwärme

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Fernwärmesatzung. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

5. Artenschutzmaßnahmen

Die Hinweise sollen auf Bestimmungen des Artenschutzes, die im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen sind, und technische Vorschriften im Landschaftsbau hinweisen. Mit diesen Maßnahmen sollen die baubedingte Zerstörung von ggf. vorhandenen Niststätten und Eiern und/oder die Tötung/Verletzung von Jungvögeln gehölz- bzw. gebäudebrütender Vogelarten sowie die Beeinträchtigung von Fledermäusen durch optische Störungen bzw. die Verletzung oder Tötung beim Abriss der vorhandenen Gebäude vermieden werden.

Des Weiteren sind die Hinweise zu artenschutzrechtlichen Anforderungen hinsichtlich des Gebäudeabbruchs, zum Umgang mit vorhandenen und der Anbringung neuer Fledermauskästen und insektenfreundlicher Leuchtmittel im Planvollzug zu berücksichtigen.

6. Einsichtnahme von Vorschriften

Soweit sich Festsetzungen des Bebauungsplanes auf nichtstaatliche Regelungen beziehen (DIN-Normen etc.) sind die Anforderungen des rechtstaatlichen Publizitätsgebotes zu beachten. Die Öffentlichkeit muss verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis von der Vorschrift erlangen können. Nach der jüngsten Rechtsprechung kann dem entsprochen werden, wenn

- eine präzise Bezugnahme durch Titel und Fassung erfolgt (verlässlich) und
- ein "barrierefreier" Zugang zur Vorschrift durch Einsichtnahmemöglichkeit bei der Verwaltungsstelle ermöglicht wird, bei der die Einsichtnahme des Bebauungsplanes erfolgt und ein entsprechender Hinweis auf der Planurkunde aufgebracht ist (in zumutbarer Weise).

5. Flächenbilanz

Größe des Plangebiets	5.532 m ²		
Baugebiet SO	5.532 m ²		
davon			
überbaubare Grundstücksfläche	3.574 m ²		
nicht überbaubare Grundstücksfläche	1.718 m ²		
davon Flächen für Nebenanlagen (Tiefgarage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche)		1.026 m ²	
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	240 m ²		

6. Folgekosten für die Gemeinde

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens im Plangebiet.

Die Planungs- und Erschließungskosten der Planung und Herstellung trägt der Vorhabenträger. Im Bebauungsplan sind keine mit Folgekosten für die Stadt Erfurt verbundenen Festsetzungen, wie zu öffentlichen Verkehrsflächen etc. festgesetzt.

7. Anlagen

- Anlage 1 Umweltbericht, Friedemann & Weber, 01.08. 2017, als Bestandteil der Begründung
- Anlage 2 Befreiung von der Erstellung des Grünordnungsplan mit Schreiben vom 26.06.2017
- Anlage 3 Artenschutzgutachten, Institut für biologische Studien Jörg Weipert, 2017 und Ergänzung vom 15.09.2017
- Anlage 4 Schalltechnische Begutachtung 17 2285-I, Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH, Mai / Oktober 2017
- Anlage 5 Nachweis Tageslicht in Innenräumen nach DIN 5034-4, Architekturbüro Stadermann, 2017
- Anlage 6 Verkehrsuntersuchung zur Einordnung eines Parkhauses am Standort Reglermauer vom 07.06.2007
Verkehrsuntersuchung Reglermauer in Erfurt, Endbericht yverkehrsplanung GmbH, verkehrplus VTVM GmbH, vom 29.03.2018
- Anlage 7 Dokumentation der Abgrabung westlich der Mauer des Klostergartens 20.09.2017
- Anlage 8 Bebauungsplan EFM123 " Anger / Trommsdorffstraße / Juri-Gagarin-Ring / Bahnhofstraße "
- Anlage 9 Bebauungsplan ALT 580 "Parkhaus Reglermauer"