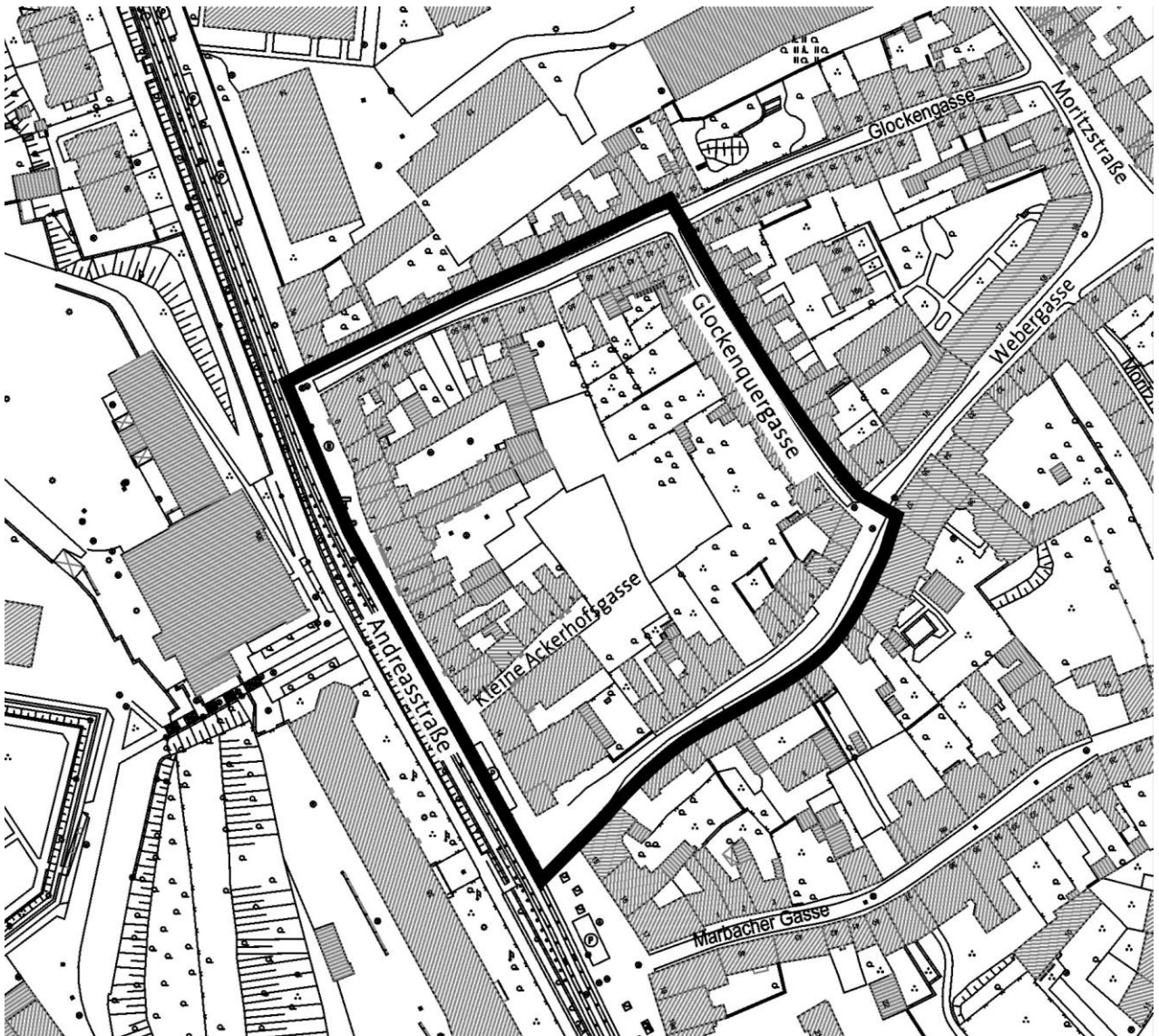


# Bebauungsplan ALT607

## "Kleine Ackerhofgasse"



### Begründung





Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum**  
11.02.2013

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                                       | <b>Seite</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1. Allgemeine Begründung</b>                                                       | <b>6</b>     |
| 1.1. Planerfordernis                                                                  | 5            |
| 1.2. Verfahrensablauf                                                                 | 7            |
| 1.2.1. Gewähltes Verfahren                                                            | 7            |
| 1.2.2. Verfahrensablauf                                                               | 7            |
| 1.2.3. Grünordnungsplan                                                               | 8            |
| 1.3. Geltungsbereich                                                                  | 8            |
| 1.4. Übergeordnete Planungen                                                          | 9            |
| 1.4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung                                        | 9            |
| 1.4.2. Flächennutzungsplan                                                            | 9            |
| 1.4.3. Besonderes Städtebaurecht und örtliche Bauvorschriften                         | 9            |
| 1.5. Bestandsdarstellung                                                              | 10           |
| 1.5.1. Lage und Größe des Geltungsbereiches                                           | 10           |
| 1.5.2. Eigentumsverhältnisse                                                          | 10           |
| 1.5.3. Gebäudebestand und aktuelle Nutzung                                            | 10           |
| 1.5.4. Denkmale und Ensembleschutz                                                    | 12           |
| 1.5.5. Erschließung                                                                   | 12           |
| 1.5.6. Umweltsituation                                                                | 13           |
| 1.5.7. Ortsbild und Erholungsnutzung                                                  | 13           |
| 1.6. Allgemeine Planungsziele                                                         | 14           |
| <b>2. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB</b>                          | <b>15</b>    |
| 2.1. Art der baulichen Nutzung                                                        | 15           |
| 2.2. Maß der baulichen Nutzung                                                        | 17           |
| 2.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche                                       | 20           |
| 2.4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten           | 22           |
| 2.5. Fläche für den Gemeinbedarf                                                      | 24           |
| 2.6. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden                               | 24           |
| 2.7. Straßenverkehrsflächen                                                           | 24           |
| 2.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 24           |
| 2.9. Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen                               | 25           |
| 2.10. Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe                        | 25           |
| 2.11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen                      | 27           |
| 2.12. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen       | 28           |
| 2.13. Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft                     | 29           |
| 2.14. Bedingte Festsetzung                                                            | 29           |
| <b>3. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO</b>       | <b>30</b>    |
| 3.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen                                          | 30           |
| 3.2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke                       | 31           |
| 3.3. Gestaltung der Standplätze für bewegliche Abfallbehälter                         | 31           |
| 3.4. Abweichende Abstandsflächen                                                      | 31           |

|           |                                                      |           |
|-----------|------------------------------------------------------|-----------|
| <b>4.</b> | <b>Nachrichtliche Übernahmen</b>                     | <b>32</b> |
| 4.1.      | Kulturdenkmale                                       | 32        |
| 4.2.      | Archäologie                                          | 32        |
| <b>5.</b> | <b>Erschließung des Plangebietes</b>                 | <b>33</b> |
| 5.1.      | Verkehrerschließung                                  | 33        |
| 5.2.      | Ver- und Entsorgung                                  | 33        |
| <b>6.</b> | <b>Folgekosten für die Gemeinde und Bodenordnung</b> | <b>34</b> |
| 6.1.      | Investitions- und Unterhaltungskosten                | 34        |
| 6.2.      | Bodenordnung                                         | 34        |
| <b>7.</b> | <b>Flächenbilanz</b>                                 | <b>35</b> |
| <b>8.</b> | <b>Hinweise</b>                                      | <b>35</b> |
| 8.1.      | Den Festsetzungen zugrunde liegende Vorschriften     | 35        |
| 8.2.      | Archäologie                                          | 35        |
| 8.3.      | Kontaminationsverdächtige Böden und Bausubstanz      | 35        |
| 8.4.      | Erdaufschlüsse                                       | 35        |

Anlagen:

Schallimmissionsprognose zur Tiefgarage vom Ingenieurbüro Frank und Apfel vom 20.03.2011

Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zum Verzicht auf den Grünordnungsplan vom 28.02.2011

## 1. Allgemeine Begründung

### 1.1. Planerfordernis

Das Plangebiet befindet sich im Altstadtbereich zwischen Andreasstraße, Webergasse, Glockenquergasse und Glockengasse, einem der ältesten Siedlungsteile der Stadt Erfurt.

In den vergangenen Jahren wurden die Gebäude im Blockrandbereich, bis auf zwei Baulücken in der Glockengasse und der Webergasse, weitestgehend saniert und durch Neubauten ergänzt. Dazu zählen auch die ehemaligen Ackerhöfe in der Andreasstraße 7/8 und Glockengasse 47 (Luhnscher Hof), die im Rahmen ihrer Bausubstanz weitestgehend saniert und zu Wohnanlagen umstrukturiert wurden bzw. sich derzeit in der Sanierungsphase befinden.

Aufgrund der nicht mehr gegebenen Nutzungsfähigkeit der ehemaligen gewerblich genutzten Gebäude und Nebengasse im Blockinnenbereich wurden diese in den letzten Jahren bereits zwecks Neuordnung und Neubebauung der Fläche abgerissen. Damit ist eine Innenstadtbrache entstanden, die einer Nachnutzung zugeführt werden soll.

Die bereits mit dem Bebauungsplan ALT537 "Kleine Ackerhofgasse" eingeleitete Neuordnung des Quartiers wurde mit der Unwirksamkeitserklärung dieses Bebauungsplanes durch das Urteil des OVG Weimar vom 10.06.2009 zwischenzeitlich unterbrochen.

Das Urteil des OVG stützt sich bei seiner Entscheidung auf Begründungs- und Abwägungsdefizite bzgl. des Überschreitens des Maßes der baulichen Nutzung, stellt jedoch die mit dem Bebauungsplan verfolgte Grundkonzeption einer baulichen Verdichtung im Blockinnenbereich nicht grundsätzlich in Frage.

Seitens der Stadt Erfurt besteht der Planungswille zur Neuordnung und baulichen Ergänzung des Quartiers auch weiterhin fort. Mit dem "neuen" Bebauungsplan ALT607 "Kleine Ackerhofgasse" soll deshalb eine von Rechtsmängeln bereinigte planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, die eine maßvolle Nachverdichtung des Blockinnenbereiches ermöglicht.

Vor dem Hintergrund der bisherigen Planungsgeschichte sowie aus planungsrechtlichen Gründen wird es dabei als erforderlich angesehen, sich nicht nur auf die Ausräumung der vom Gericht herangezogenen Begründungsmängel zu beschränken, sondern die bisherige Baukonzeption für den Blockinnenbereich mit der Zielstellung zu ändern, das Maß der baulichen Nutzung merklich zu reduzieren.

Durch die vom OVG Weimar erklärte Unwirksamkeit des Bebauungsplanes besteht kein Vertrauensschutz auf den Fortbestand der im Bebauungsplan ALT537 getroffenen Festsetzungen. Er besitzt damit keine Abwägungsrelevanz für die Aufstellung des "neuen" Bebauungsplanes ALT607.

Aus städtebaulicher Sicht sind unterschiedliche Konzepte einer Neubebauung des Blockinnenbereichs denkbar. Die vorliegende offene Baustruktur wurde im Ergebnis eines intensiven Dialogs von den Anliegern und der Interessengemeinschaft "Andreasviertel" präferiert und in Umsetzung des Bürgerwillens Gegenstand der Festsetzung.

Dem Planungskonzept liegt dabei die Intention zugrunde, dass sich die Neubebauung als "ablesbares Zeugnis der heutigen Entstehungsperiode" von der prägenden historischen Bestandsbebauung deutlich abhebt. Durch die Ausbildung von Flachdächern und den Verzicht

auf einen weiteren Dachaufbau durch ortsübliche Satteldächer soll die räumliche Wirkung der Innenquartiersbebauung bewusst reduziert werden.

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

Mit der großflächigen Beräumung des Blockinnenbereichs entfällt für diese Fläche der Erhaltungszweck.

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen verdrängen entsprechende Regelungen der Ortsgestaltungssatzung. Nach § 2 Abs. 5 der Gestaltungssatzung sind Ausnahmen für Neubauten ausdrücklich normiert. Da der Ermessensspielraum dafür jedoch nach der derzeit praktizierten engen Auslegung der Ausnahmeregelungen eingeschränkt ist werden durch den Bebauungsplan ALT 607 die Gestaltungsvorschriften entsprechend des Gesamtkonzeptes konkretisiert.

Die mit der Planung verbundenen Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung "Altstadt" können als Ausnahmeregelung bzgl. einer andersartigen Neubebauung von Baulücken im Detail gerechtfertigt werden, da der denkmalpflegerische Wert der Erfurter Altstadt sowie die Eigenart der Stadtgestalt grundsätzlich gewahrt wird.

Die Sanierungsziele wurden in der Vergangenheit im planungsrechtlichen Zulässigkeitsrahmen des § 34 BauGB auf der Grundlage der Sanierungssatzung "Andreasviertel" vom 30.10.1991 sowie des "Städtebaulichen Rahmenplans Erweiterte Altstadt" vom 11.03.1994, umgesetzt.

Die in der Sanierungssatzung sowie dem Städtebauliche Rahmenplan definierten Sanierungsziele sind weitestgehend global bzw. allgemein formuliert und damit hinsichtlich ihrer Durchsetzung im Rahmen der Erteilung von sanierungsrechtlichen Genehmigungen nicht hinreichend konkretisiert. Zum Zeitpunkt der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes muss eine Konkretisierung der Planungsziele noch nicht erfolgen. Sie müssen sich jedoch im Laufe des Sanierungsverfahrens verdichten und konkretisieren, um deren Umsetzung zu gewährleisten.

Im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde hat der Stadtrat deshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes ALT607 für das Gesamtquartier "Kleine Ackerhofsgasse" beschlossen. Mit dem Bebauungsplan sollen die städtebaulichen Entwicklungs- und Sanierungsziele gebietsbezogen konkretisiert und die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend angepasst und neu definiert werden.

Der Bebauungsplan ist aus nachfolgenden Gründen erforderlich:

1. Gebietsbezogene Konkretisierung der Sanierungsziele als planungsrechtliche und sanierungsrechtliche Genehmigungsgrundlage.
2. Sicherung der Sanierungsziele auch nach der bevorstehenden Entlassung des Quartiers aus dem Sanierungsrecht i.S. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Vermeidung von städtebaulichen Missständen.

Auch wenn die meisten Grundstücke im Quartier bereits saniert wurden und in Nutzung gegangen sind, ist als Grundlage für perspektivische Umnutzungen oder "Zweit- und Dritt-sanierungen" die Konkretisierung der Sanierungs- und Planungsziele erforderlich.

3. Erweiterung der derzeitigen planungsrechtlichen Möglichkeiten, insbesondere bzgl. der Zulässigkeit von rückwärtigen Anbauten, unter Berücksichtigung nachbarschützender Aspekte.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden Wünsche bzgl. baulicher Erweiterungsmaßnahmen auf den Grundstücken geäußert, die auf der Grundlage des § 34 BauGB insbesondere in der Glockenquergasse nur bedingt genehmigungsfähig wären. Der Bebauungsplan schafft unter Berücksichtigung des städtebaulichen Quartierscharakters den Zulässigkeitsrahmen für solche Erweiterungen.

Es bestehen damit sowohl öffentliche als auch private Interessen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen im Quartier "Kleine Ackerhofsgasse" über einen Bebauungsplan zu regeln.

## 1.2 Verfahrensablauf

### 1.2.1 Gewähltes Planverfahren

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

Die Anwendungsvoraussetzungen sind aus folgenden Gründen gegeben:

- Es ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Nachverdichtung von Flächen.
- Im Bebauungsplan wird eine Grundfläche von weniger als 20 000 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die UVP oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte vor für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Damit sind vom Normalverfahren abweichend folgende Verfahrensbesonderheiten verbunden:

Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB verzichtet.

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

### 1.2.2 Verfahrensablauf

Der seit dem 14.07.2006 rechtskräftige Bebauungsplan ALT537 "Kleine Ackerhofsgasse" wurde durch das Urteil des OVG Weimar vom 10.06.2009, 1 N 428/08 aufgrund von Begründungs- und Abwägungsdefiziten bzgl. der Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung für unwirksam erklärt.

Die Bekanntmachung der Unwirksamkeit des Bebauungsplanes ALT537 "Kleine Ackerhofsgasse" erfolgte im Amtsblatt Nr. 17 vom 04.09.2009.

Mit dem Aufstellungsbeschluss Nr. 2239/09 vom 27.01.2010 wurde das neue Bebauungsplanverfahren ALT607 "Kleine Ackerhofsgasse" eingeleitet.

Nach Billigung des Bebauungsplan-Entwurfs durch den Stadtrat am 04.05.2011, wurde die öffentliche Auslegung vom 04.07.2011 bis 05.08.2011 durchgeführt. Die Behördenbeteiligung erfolgte mit Schreiben vom 20.06.2011. Am 12.07.2011 fand eine Bürgerversammlung statt.

Die Berücksichtigung verschiedener Anregungen der Bürger machte eine erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erforderlich. Diese wurde nach Billigung des 2. Entwurfs durch den Stadtrat am 27.06.2012 in der Zeit vom 23.07.2012 bis 24.08.2012 durchgeführt. Die Benachrichtigung der Behörden und Träger öffentlicher Belange über die 2. öffentliche Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 13.07.2012.

Die während der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden als Grundlage für den Satzungsbeschluss in der Abwägung berücksichtigt.

### 1.2.3 Grünordnungsplan

Von der Erstellung eines Grünordnungsplans kann nach § 11 Abs.2 BNatSchG abgesehen werden. Die Entscheidung über den Verzicht auf einen Grünordnungsplan trifft die untere Naturschutzbehörde.

Mit Schreiben vom 28.02.2011 hat die untere Naturschutz den Verzicht erklärt mit der Begründung, dass mit der Beachtung der Begrünungssatzung der Landeshauptstadt Erfurt die grünordnerischen Anforderungen im Planungsraum angemessen berücksichtigt werden können.

## **1.3 Geltungsbereich**

Das Gebiet des künftigen Bebauungsplanes ALT607 "Kleine Ackerhofsgasse" wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung umgrenzt:

- im Norden: durch die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 29 (Glockengasse)
- im Osten: durch die östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 103 (Glockenquergasse)
- im Süden: durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 139/5 (Webergasse)
- im Westen: durch die östliche Fahrbahnkante der Andreasstraße

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nachfolgende Flurstücke der Gemarkung Erfurt, Flur 139:

29, 45 - 50, 51/1, 52 - 69, 70/1, 70/2, 71 - 74, 75/1, 77 - 83, 84/1, 84/2, 85 - 87, 88/1, 91 - 96, 97/1, 97/2, 98 - 100, 101/1, 101/3, 101/4, 102/1, 102/2, 103, 1/3, 139/5.

Der Geltungsbereich umfasst eine eigenständig zu betrachtende Teilfläche eines Altstadtquartiers, in welchem aufgrund seines erheblichen städtebaulichen Misstandes eine Neuordnung und Nachverdichtung stattfinden soll.



Die umliegenden Straßen wurden in den Geltungsbereich einbezogen um die genaue Abgrenzung zwischen den Baugrundstücken (Gebäudeaußenkante = Flurstücksgrenze) und den angrenzenden Straßenverkehrsflächen als Grundlage für die teilweise erforderliche Bodenordnung festzusetzen.

## 1.4 Übergeordnete Planungen

### 1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

Dieser Forderung kommt der Bebauungsplan ALT607 durch die Neuordnung eines innerstädtischen Quartiers unter Bewahrung des historisch vorgegebenen Stadtgrundrisses in vollem Umfang nach.

### 1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan ist seit dem 27.05.2006 wirksam. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich entlang der Andreasstraße zwischen Glockengasse und Kleine Ackerhofsgasse als Besonderes Wohngebiet, die restlichen Flächen des Quartiers als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Darstellung von besonderen Wohngebieten wurde dabei gewählt, um unter Berücksichtigung der besonderen Eigenart im Bereich der historischen Altstadt und weiterer ausgewählter Bereiche des bebauten Stadtgebietes die Wohnnutzung zu erhalten bzw. fortentwickeln zu können. Die aktuellen Planungsziele des Bebauungsplanes sehen entlang der Andreasstraße zwischen Glockengasse und Kleiner Ackerhofsgasse statt eines besonderen Wohngebietes eine gemischte Bauflächennutzung vor. Damit widerspricht der Bebauungsplan mit der getroffenen Mischgebietsfestsetzung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Der § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB ermöglicht es der Stadt, durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abzuweichen, ohne den Flächennutzungsplan in einem gesonderten formellen Verfahren ändern oder ergänzen zu müssen, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gewahrt bleibt. Im Bebauungsplan wird der planerische Wille zur Erhaltung und städtebaulichen Entwicklung der Wohnnutzung grundsätzlich berücksichtigt, so dass mit der Festsetzung eines Mischgebietes sowie der dazugehörigen Nutzungskonkretisierung eine geordnete und den gemeindlichen Planungszielen entsprechende Entwicklung gewährleistet ist.

Der Flächennutzungsplan ist damit im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes ALT607 anzupassen.

### 1.4.3 Besonderes Städtebaurecht und örtliche Bauvorschriften

Das gesamte Plangebiet ist Teil des Sanierungsgebietes "Andreasviertel" EFM002 und insofern Gegenstand des besonderen Städtebaurechts gemäß §§ 136 bis 191 BauGB. Die Sanierung wird im sog. Vollverfahren durchgeführt. Von den Eigentümern der Grundstücke werden deshalb zum Abschluss der Sanierung mit Aufhebung der Sanierungssatzung Ausgleichsbeträge erhoben.

Die in der Sanierungssatzung "Andreasviertel" sowie dem Städtebauliche Rahmenplan "Altstadt" definierten Sanierungsziele sind weitestgehend global bzw. allgemein formuliert und bedürfen einer Konkretisierung. Mit dem Bebauungsplan werden deshalb die Sanierungsziele gebietsbezogen konkretisiert.

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

Mit der großflächigen Beräumung des Blockinnenbereichs entfällt für diese Fläche der Erhaltungszweck.

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

Soweit keine abweichenden gestalterischen Festsetzungen getroffen wurden, was insbesondere für den Blockrandbereich zutrifft, gilt die Ortsgestaltungssatzung "Altstadt", so dass weitergehende Regelungen entbehrlich sind.

## **1.5 Bestandsdarstellung**

### 1.5.1 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,5 ha befindet sich innerhalb des mittelalterlichen Altstadt-kerns der Landeshauptstadt Erfurt und ist stadtstrukturell ein integraler Bestandteil des "Andreasviertels", das sich nach Norden, Osten und Süden fortsetzt. Die angrenzenden privaten Baugrundstücke werden vorwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

Im Westen schließen sich die großmaßstäblichen Baustrukturen der Polizeidirektion und der Deutschen Telekom an, die das Quartier gegenüber dem Petersberg abriegeln.

### 1.5.2 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke befindet sich weitestgehend im privaten Eigentum.

Das Grundstück der Andreaskirche einschließlich des nördlich angrenzenden Grundstücks des Gemeindehauses in der Kleinen Ackerhofsgasse gehört der Evangelischen Kirchgemeinde "St. Andreas".

Die umliegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Andreasstraße, Glockengasse, Glockenquergasse, Webergasse und Kleine Ackerhofsgasse sind in städtischem Eigentum.

### 1.5.3 Gebäudebestand und aktuelle Nutzungen

Die quartierprägende Bausubstanz im Blockrandbereich ist in seinen Grundstrukturen nahezu komplett erhalten geblieben und wurde in den vergangenen Jahren weitestgehend saniert bzw. durch Neubauten innerhalb der Baulücken ergänzt. Lediglich in der Glockengasse 51, 52 sowie in der Webergasse 5 sind noch Baulücken vorhanden.

Die Gebäude in der Glockengasse sowie Glockenquergasse sind zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und werden ausschließlich als Einfamilienhäuser zu Wohnzwecken genutzt. Rückwärtige Anbauten und Seitenflügel, die der Erweiterung der Wohnfläche dienen, sind in diesem Bereich nur vereinzelt vorhanden. Teilweise befinden sich seitliche sowie rückwärtige Schuppen und Nebengelasse auf den Grundstücken.

Eine Ausnahme bildet der "Luhnsche Hof" in der Glockengasse 47, der mit seinem Vorderhaus mit Durchfahrt und den ca. 20m langen Seitenflügel teilweise erhalten ist. Durch den Abriss des rückwärtigen Teils der Hofanlage ist die Dreiflügelanlage strukturell nicht mehr erkennbar.

In der Webergasse sind die Gebäude vorwiegend dreigeschossig und werden z.T. als Eigentumswohnanlagen genutzt. In Anbetracht dieser spezifischen Wohnbedürfnisse von Etagenwohnungen erfolgten in der Vergangenheit rückwärtige Anbauten durch Balkone und Wintergärten.

In der Webergasse 1-3 sowie auf der Nordseite der Kleinen Ackerhofsgasse sind ebenfalls zweigeschossige Wohnhäuser vorhanden. Im Gegensatz zur Bebauung in der Glockengasse und Glockenquergasse sind hier jedoch rückwärtige maximal zweigeschossige Seitenflügel entstanden, die ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt werden.

Die Grundstücke in der Glockengasse, Glockenquergasse und Webergasse besitzen unterschiedliche Flurstücksgrößen und sind entsprechend mit mehr oder weniger großen Freiflächen ausgestattet.

Die Bebauung der Andreasstraße ist vorwiegend durch zwei- bis dreigeschossige Fachwerkhäuser geprägt. Eine Ausnahme bilden die Andreaskirche, das viergeschossige Gründerzeithaus Andreasstraße 8 und das Gebäude Andreasstraße 7. Bei den Grundstücken Andreasstraße 7 und 8 handelt es sich um ehemalige Ackerbürgergrundstücke. Die Struktur der ehemaligen Hofanlagen ist noch erkennbar, auch wenn Gebäudeteile bis in das 19. Jahrhundert hinein ergänzt und verändert wurden.

Die Ackerbürgerhöfe in der Andreasstraße sind die prägenden Elemente im Quartiersinneren und zeichnen sich durch eine umlaufende Dreiseitenbebauung aus.

Die Grundstücke an der Andreasstraße sind durch eine starke Überbauung der hinteren Grundstücksbereiche geprägt. Die ursprünglich gewerblich genutzten Innenhöfe weisen einen geringen bis keinen Grünflächenanteil auf.

Innerhalb des Quartiers befindet sich mit der "Kleinen Ackerhofsgasse" eine aus Westen von der Andreasstraße aus orthogonal ins Quartier gerichtete öffentliche Stichstraße mit Gassencharakter. Diese ca. 45 m lange Gasse dient der Erschließung der angrenzenden Grundstücke, einschließlich des Gemeindehauses der Andreasgemeinde, sowie der im Blockinnenbereich gelegenen ehemaligen Gewerbefläche.

Die Fläche im Blockinnenbereich wurde im Zuge von bereits begonnenen Umstrukturierungsmaßnahmen beräumt. Derzeit befinden sich keine baulichen Anlagen auf dieser Fläche.

Die Hauptgebäude in der Andreasstraße haben eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe (Büros, Läden). Die rückwärtigen Hofanlagen Andreasstraße 7 und 8 werden zu Wohnungen umgenutzt. Eine entsprechende Baugenehmigung liegt bereits vor.

In den anderen Straßen bzw. Gassen befinden sich fast ausschließlich Wohnnutzungen. Aufgrund der dichten Bebauung und der kleinteiligen Parzellenstrukturen sind Stellplatzflächen nur eingeschränkt vorhanden. Sporadisch befinden sich Stellplätze in den Erdgeschossbereichen der Hauptgebäude sowie in einem rückwärtigen Seitenflügel des Ackerhofs Andreasstraße 7. Offene Stellplätze sind in den Hofbereichen nicht vorhanden.

#### 1.5.4 Denkmale und Ensembleschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der denkmalgeschützten baulichen Gesamtanlage der Erfurter Altstadt. Das Denkmalensemble "Altstadt Erfurt" wurde gemäß § 2 Abs.3 ThürDSchG in das vom Thüringer Landesamt für Denkmalpflege geführte Denkmalbuch eingetragen.

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

Die Gebäude in der Andreasstraße 7 und 8 (Haus "Zum Mohren" und Haus "Zum Schwarzen Roß"), in der Glockengasse 47 (Luhnscher Hof) sowie die Andreaskirche mit Ummauerung des Kirchhofs stehen als Kulturdenkmale im Sinne des § 2 ThürDSchG unter Denkmalschutz.

Die Baugeschichte des ehemaligen Gasthofes "Zum Mohren" (Andreasstraße 7) ist bis in das 17. Jahrhundert zu verfolgen. Als denkmalgeschützter Sachteil wird der massive Kernbau (mittelalterlichen Ursprungs, Umbauten 17. Jh. 18./19. Jh.) einschließlich Keller ausgewiesen.

Das Haus in der Andreasstraße 8 wurde 1897 als Gasthaus "Zum Schwarzen Roß" erbaut. Es ist ein charakteristischer Geschäftshausbau des Historismus und Sachzeugnis der Bau- und Wirtschaftsgeschichte.

In der Glockengasse 47 befindet sich eine der wenigen erhaltenen, jedoch im baulichen Bestand reduzierten, Ackerbürgerhöfe aus dem 19. Jahrhundert. Erhalten ist das Wohnhaus (1840), welches noch heute ein wichtiges kultur- und siedlungsgeschichtliches Zeugnis landwirtschaftlich geprägten städtischen Lebens und Arbeitens darstellt.

#### 1.5.5 Erschließung

Die verkehrliche sowie ver- und entsorgungstechnische Erschließung des Quartiers ist über die angrenzenden Straßen gesichert.

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

Die ÖPNV-Erschließung erfolgt über die Straßenbahnhaltestelle "Webergasse", durch die derzeit die Linien 3 und 6 verkehren.

### 1.5.6 Umweltsituation

#### *Klima*

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

#### *Oberflächengewässer*

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

#### *Lärm*

Die Bebauung in der Andreasstraße und teilweise in der Kleinen Ackerhofsgasse ist vorbelastet durch den Verkehrslärm der angrenzenden Straßen sowie der Stadtbahn.

In der Webergasse, Glockengasse und Glockenquergasse beschränken sich die bestehenden Immissionen weitestgehend auf den Quell- und Zielverkehr des Quartiers.

#### *Tiere und Pflanzen*

Auf der Fläche befindet sich derzeit kein nach Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Erfurt schützenswerter Baumbestand.

Auf Grund der strukturellen Ausstattung der Baufläche sind Vorkommen besonders geschützter Tierarten nicht zu erwarten.

#### *Altlasten*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist folgender Standort unter der Kennziffer 09721 im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfasst:

#### Andreasstraße 8:

| von  | bis  | Nutzung                        |
|------|------|--------------------------------|
| 1940 | 1950 | Mühlenfabrik                   |
| 1950 | 1950 | Automatenbau & Reparatur       |
| 1950 | 1950 | Textilwarenfabrik              |
| 1963 |      | VEB Thüringer Bekleidungswerke |
| 1980 |      | VEB Kleiderwaren               |

Entsprechend der gutachterlichen Recherche aus dem Jahr 1994/1996 war keine Altlastenrelevanz erkennbar.

### 1.5.7 Ortsbild und Erholungsnutzung

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

Das Ortsbild des Plangebietes wird durch die nahezu komplett vorhandene kleinteilige Bausubstanz im Blockrandbereich sowie eine zum Teil sehr hohe Grundstücksüberbauung geprägt. Das Ortsbild ist als gebietstypisch einzustufen.

## 1.6 Allgemeine Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan ALT607 sollen entsprechend der besonderen städtebaulichen und historisch gewachsenen Situation des Quartiers die Sanierungs- und Erhaltungsziele gebietsbezogen konkretisiert und die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung neu definiert werden.

Das Quartier "Kleine Ackerhofgasse" ist Bestandteil der städtebaulich und historisch wertvollen Erfurter Altstadt, deren Raumstruktur geprägt ist durch geschlossene Quartiere mit heterogenen Baustrukturen unterschiedlicher Epochen, Qualitäten und Nutzungen.

Die Baustruktur ist hinsichtlich des Parzellen- und Maßstabsgefüges kleinteilig und orientiert sich im Blockrandbereich an den historisch vorgegebenen Baufluchten: Gebäudekante = Grundstücksgrenze = Straßenbegrenzungslinie.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen wird der Stadtgrundriss wesentlich durch die Hofstrukturen der ehemaligen Ackerhöfe (Dreiseitenhof) und seitliche Anbauten (Webergasse, Kleine Ackerhofgasse) bestimmt.

Die Strukturen des ehemaligen gewerblich genutzten Blockinnenbereichs sind nicht mehr vorhanden.

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

- Der das Quartier prägende heterogene und kleinteilige Charakter der städtebaulichen Struktur mit ihren unterschiedlichen Überbauungsgraden sowie Gebäudeeigenarten (Gebäudetiefen, -breiten und -höhen, Dachformen und Traufhöhen) soll erhalten bleiben
- Die vorhandenen baulichen Strukturen der ehemaligen Ackerhöfe sind zu erhalten, zu komplettieren und durch nachgefragte nicht störende Nutzungen aufzuwerten.
- Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten sollen das Wohnen insgesamt schützen und qualitativ verbessern sowie die vorhandenen prägenden Baustrukturen aufnehmen und erhalten. Dabei sind nachbarschützende Belange und Entwicklungsmöglichkeiten in Einklang zu bringen.
- Der Blockinnenbereich soll durch nachgefragte, zeitgemäße Wohnformen in offener Bauweise maßvoll nachverdichtet werden. Die Bebauung soll sich dabei als Implantat bewusst von der Bestandsbebauung abheben und sich dieser in ihrer räumlichen Wirkung unterordnen.
- Das Wohnumfeld ist durch zusammenhängende Frei- und Grünbereiche und Durchgrünungen sowie die Minimierung Verkehrsbelastung (Lärm, Schadstoffe) zu verbessern.
- Das Parkraumangebot ist durch den Bau von Tiefgaragen in den Wohnquartieren zu verbessern.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie der Behebung bzw. Vermeidung städtebaulicher Missstände (Lärm, Nutzungs- und Baudichte, Leerstand).

Vor dem Hintergrund der bisherigen Planungsgeschichte sowie aus planungsrechtlichen Gründen soll die "alte" Baukonzeption für den gegenwärtig unbebauten Blockinnenbereich mit der Zielstellung geändert werden, das Maß der baulichen Nutzung merklich zu reduzieren. Insbesondere durch die offene Bauweise, die baukörperkonkrete Festsetzung der

überbaubaren Grundstücksfläche, die GRZ von 0,4, die festgesetzte Höhe der Gebäude sowie den Verzicht auf ortsübliche Satteldächer wird eine Reduzierung der räumlichen Wirkung der Neubebauung bezogen auf die Bestandsbebauung angestrebt.

Zusammen mit der konsequenten Freihaltung des Blockinnenbereichs von Kfz-Verkehr und sonstigen das Wohnen störende Nutzungen ergeben sich bezogen auf das dem Bebauungsplan ALT537 zugrundeliegende "alte" Bauungskonzept merkliche Gunstfaktoren für die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Quartier.

## 2 Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Zeichnerische Festsetzung: Mischgebiet

Textliche Festsetzung Nr. 1.1.1. bis 1.1.4.:

Die vorhandene Baustruktur entlang der Haupteerschließungsachse der Andreasstraße, mit leerstehenden Ladengeschäften, noch vorhandenen gewerblichen Nutzungen und gewerblich genutzten Gebäudeteilen sowie einem großen Anteil Wohnen verdeutlichen den Gebietscharakter eines Mischgebietes. In Anbetracht der vorhandenen Nutzungs- und Baustrukturen sowie der Vorbelastung des Gebietes durch Verkehrslärm soll der Gebietscharakter eines Mischgebietes erhalten bleiben.

Dieser Zielstellung entsprechend wird der Bereich entlang der Andreasstraße als Mischgebiet festgesetzt. Dabei soll das Erdgeschoss vorrangig den gewerblichen Nutzungen vorbehalten werden. Das Wohnen ist deshalb erst ab dem 1. OG zulässig.

Mit dem Ziel, Konflikte im Blockinnenbereich insbesondere durch Lärmemissionen zu vermeiden, erfolgt eine Reglementierung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben sowie Schank- und Speisewirtschaften. Diese sollen ausschließlich im Erdgeschoss der Vorderhäuser entlang der Andreasstraße eingeordnet werden. Damit ist eine Ausweitung dieser Nutzungen in die rückwärtigen Hof- und Grundstücksbereiche einschließlich der Bewirtschaftung von gastronomischen Freisitzen oder sonstigen Handelsflächen unzulässig.

Die im Mischgebiet allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen widersprechen den vorhandenen und zu erhaltenden Nutzungs- und Baustrukturen und werden deshalb ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht. Insbesondere aufgrund des befürchteten "Trading down - Effekts" sowie der mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten verbundenen Störungen, insbesondere in den Abend- und Nachtstunden, entsprechen diese Nutzungen nicht dem Entwicklungsziel eines Mischgebietes. Weiterhin würden erhebliche Störungen der angrenzenden Wohnnutzungen hervorgerufen werden, die ebenfalls nicht den Planungszielen des Bebauungsplanes entsprechen.

Zeichnerische Festsetzung: Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 4a

Textliche Festsetzung Nr. 1.2.1. bis 1.2.3 sowie 1.3.1. bis 1.3.2.:

Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend, wird zur Fortentwicklung der bestehenden Wohnnutzung im Quartier die Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies betrifft alle Grundstücke, die nicht an die Andreasstraße angrenzen, einschließlich der Neuordnungsfläche im Blockinnenbereich.

Die damit vorrangig angestrebte Wohnnutzung schließt Störungen des Bestandes aus und entspricht der raumstrukturellen Eignung dieser Bereiche.

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

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

Der Ausschluss bestimmter allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungen hat zum Ziel, die Schutzwürdigkeit der Wohnnutzung vor dem Hintergrund einer spezifischen Baustruktur (bauliche Dichte, Bauweise, Straßenquerschnitt) zu sichern und Störungen der Wohnruhe einzuschränken. Dies gilt insbesondere für den Blockinnenbereich und die rückwärtigen Grundstücksnutzungen der Randbebauung.

Die in diesen Bereichen ausgeschlossenen Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen führen zu zusätzlichen Lärmimmissionen, insbesondere hervorgerufen durch den Ziel- und Quellverkehr, bzw. widersprechen den vorhandenen bzw. geplanten Nutzungs- und Baustrukturen.

Die allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sind für den Blockinnenbereich aus o.g. Gründen ebenfalls ausgeschlossen.

Innerhalb der vorhandenen straßenseitigen Baustrukturen im Blockrandbereich soll die Ansiedlung der ursprünglich vorhandenen Handwerksbetriebe sowie die Einordnung kleiner Läden jedoch ermöglicht werden, um unter dem Primat vorwiegenden Wohnens eine nicht störende Nutzungsmischung zu erhalten.

Mit dem Ziel, Konflikte im Blockinnenbereich insbesondere durch Lärmemissionen zu vermeiden, erfolgt eine Reglementierung der Zulässigkeit von Läden sowie nicht störenden Handwerksbetrieben. Diese sind ausschließlich zulässig im Erdgeschoss der Vorderhäuser entlang der umliegenden Strassen. Damit soll eine Ausweitung dieser Nutzungen in die Hof- und rückwärtigen Grundstücksbereiche vermieden werden.



Durch den Ausschluss und die Reglementierung von Nutzungen erfolgt eine zulässige Gliederung der Allgemeinen Wohngebiete ohne die Zweckbestimmung der Baugebiete insgesamt zu verletzen. Der Charakter der Baugebiete als Allgemeine Wohngebiete bleibt erhalten.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Bestandsbebauung im MI, WA 1, WA 2 und WA 3 wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

- durch Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GR)
- durch Festsetzung der zwingenden Zahl der Vollgeschosse
- durch Erhalt der vorhandenen Trauf- und Firsthöhen

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

Für die Neubebauung im WA 4 und WA 4a wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

- durch Festsetzung der zulässigen GRZ
- durch Festsetzung der zwingenden Zahl der Vollgeschosse
- durch Festsetzung von Gebäude- bzw. Traufhöhen in m ü NHN als Höchstmaß

### Textliche Festsetzungen Nr. 2.1.: Größe der Grundfläche (MI, WA1 - WA3)

Die Größe der zulässigen Grundfläche (GR) baulicher Anlagen ergibt sich nach dieser Festsetzung mit einer ausdrücklichen Bezugnahme<sup>1</sup> aus der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, die durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt wird, sowie deren Überschreitungsmöglichkeiten.<sup>2</sup>

Diese Festsetzung setzt eine baukörperähnliche Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen voraus. Derartig enge Festsetzungen sind erforderlich, um die Erhaltung bzw. die Wiederherstellung der prägenden Raumstruktur mit ihren unterschiedlichen Überbauungsgraden und Gebäudeeigenschaften zu gewährleisten.

Einige rückwärtige Bestandsbauten werden im Einzelfall durch die Festsetzungen zu den zulässigen Grundflächen und deren Überschreitungsmöglichkeiten planungsrechtlich nicht gesichert. Dies betrifft insbesondere bauliche Anlagen, die gemäß § 43 Abs. 4 BauGB zur Verfestigung städtebaulicher Missstände (Überformung der prägenden Baustrukturen) beitragen und damit die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (Verschattungen) verletzen. Die bestehenden Bauten sind bestandsgeschützt, sollten aber nach Abbruch nur nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes ALT607 errichtet werden können.

### Überschreitung des Höchstmaßes von Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO werden teilweise durch die am Bestand orientierten Festsetzungen zur Grundfläche sowie aufgrund der individuellen Grundstückszuschnitte, insbesondere bei den Eckgrundstücken, zwangsläufig überschritten.

---

<sup>1</sup> OVG Münster 11a.Senat 13.03.98 11a D 128/93.NE

<sup>2</sup> Die Zulässigkeit dieser Verknüpfung wird des Weiteren herausgestellt in Hans-Jörg Rist Kohlhammer Kurzkomentar BauNVO 1990 § 16 Rn 4

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche ergeben sich für die ungünstigsten Grundstückszuschnitte zulässige Überschreitungen der Obergrenze der GFZ bis 3,0 sowie der GRZ bis 1,0. Die Werte ergeben sich unter Zugrundelegung der derzeitigen Grundstückszuschnitte.

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung dürfen nach § 17 Abs. 1 BauNVO die dort aufgeführten Obergrenzen nur nach Maßgabe der Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 und 3 BauNVO überschritten werden.

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um ein überwiegend bebautes Gebiet im Sinne des § 17 Abs. 3 BauNVO.

Die Voraussetzungen nach § 17 Abs. 3 BauNVO sind im Geltungsbereich mit nachfolgender Begründung gegeben.

1. Städtebauliche Gründe erfordern die Überschreitung:
  - Die Festsetzungen sind notwendig, um planungsrechtlich die städtebaulich prägenden Baustrukturen zu sichern und die Sanierungsziele zu konkretisieren.
  - Es soll an die Baustruktur und an die charakteristisch höhere bauliche Dichte der Altstadt, insbesondere des unmittelbaren Umfeldes angeknüpft werden.
  - Das Potential einer überdurchschnittlich guten ÖPNV-Erschließung soll durch Nutzungskonzentration im Innenstadtbereich ausgeschöpft werden.
2. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden:
  - Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsräume bleibt aufgrund des Zulässigkeitsrahmens der Überschreitungsmöglichkeiten der rückwärtigen Gebäudekanten/ Baugrenzen durch bauliche Anbauten gewahrt.
  - Ein gewisser ausgleichender Umstand für die hohe Nutzungsintensität und Baudichte ist durch die flächenmäßige und räumliche Beschränkung der Zulässigkeit von Anbauten und Nebenanlagen sowie die Festsetzung der Begrünungsmaßnahmen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen zu sehen. Dadurch können die bestehenden Grünbereiche gesichert und aufgewertet werden.
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.
4. Die Bedürfnisse des Verkehrs können auf Grund folgender Umstände/ Maßnahmen befriedigt werden:
  - In einer Tiefgarage können die erforderlichen Stellplätze untergebracht werden.
  - Die gute ÖPNV-Erschließung im Gebiet ermöglicht eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs.
5. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Textliche Festsetzung Nr. 2.2. und 2.3.: GRZ (WA 4 und WA 4a)

Mit der festgesetzten GRZ von 0,4 im WA 4 und WA 4a wird das Höchstmaß entsprechend BauNVO ausgeschöpft.

Durch die baukörperähnliche Festsetzung in Verbindung mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse wird im WA4 und WA4a gesichert, dass die festgesetzte Obergrenze der GFZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO nicht überschritten wird.

Die Überschreitung der GRZ durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 1,0 ist in Anbetracht der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit i.V.m. der Bau- und Nutzungsdichte zur störungsfreien Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Blockinnenbereich erforderlich. Die Unterbauung des Grundstücks wird durch die geforderte Erdüberdeckung und Begrünung kompensiert.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 2.8.: Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird als zwingendes Maß festgesetzt. Eine derartig weitgehende Bindung ist für die Sicherung des Charakters der vorhandenen städtebaulichen Struktur mit ihren unterschiedlichen Gebäudeeigenarten sowie für die Umsetzung des Raumkonzeptes der Neubebauung im WA4 und WA4a erforderlich.

Um den Dachausbau bestehender Dächer zu ermöglichen kann bei Wahrung der vorhandenen Dachkubatur ausnahmsweise die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zu diesem Zweck überschritten werden. Dieser Zulässigkeitsrahmen dient dem Schutz und dem Erhalt des Wohnen und der qualitativen und quantitativen Verbesserung des Wohnraumangebots in den Gebäuden.

Die bestehenden Dachkonstruktionen dürfen dabei, etwa durch das Anheben der Trauf- und Firsthöhen u.ä., nicht verändert werden, um den Charakters der vorhandenen städtebaulichen Struktur mit ihren unterschiedlichen Gebäudeeigenarten zu sichern.

Die Festsetzungen im WA 4 knüpfen an die Maßstäblichkeit der prägenden Bestandsgebäude im Quartier an und dienen der verträglichen Ergänzung der Quartiersstrukturen.

Textliche Festsetzungen Nr.2.4. bis 2.5.: Höhe baulicher Anlagen (WA4 und WA4a)

Im Neuordnungsbereich WA 4 wird zusätzlich zur Zahl der Vollgeschosse die Oberkante Gebäude als Höchstmaß festgesetzt. Zusammen mit der offenen Bauweise und dem Verzicht auf weitere höhenmäßig relevante Aufbauten durch ortsübliche Satteldächer soll sich die Neubebauung von der Bestandsbebauung abheben und sich dieser in ihrer räumlichen Wirkung unterordnen.

Für die bauliche Ergänzung des Luhnschen Hofes im WA 4a wird zusätzlich zur Zahl der Vollgeschosse die Traufhöhe als Höchstmaß festgesetzt. Diese Höhe orientiert sich am noch vorhandenen Gebäudebestand des Luhnschen Hofes.

Bezogen auf das "alte" Baukonzept ALT537 werden die zulässigen Gebäudehöhen um mindestens 1,40m reduziert.

Textliche Festsetzungen Nr. 2.6.: Oberkante Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

Die Festsetzung zur Höhenlage der Tiefgaragenzufahrt soll eine niveaugleiche Anbindung an die jetzige Gehwegoberkante der Webergasse sowie ein weitestgehend horizontales Ein- und Ausfahren sichern. Diese Festsetzung ist aus stadtgestalterischen Gründen (keine Absenkung der Gehwegoberkante und Erhalt des Quergefälles Richtung Fahrbahn), aus verkehrstechnischen Gründen (horizontale Aufstellfläche für Fahrzeuge) sowie aus immissionsschutzfachli-

chen Gründen (horizontalen Ausrichtung der Scheinwerferbeleuchtung im direkten Ausfahrtsbereich) erforderlich.

#### Textliche Festsetzungen Nr. 2.7.: Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen des vorhandenen Geländes sollen aus nachbarschützenden und ortsgestalterischen Gründen grundsätzlich vermieden werden. Es kann jedoch im Einzelfall nicht ausgeschlossen werden, dass Geländeänderungen funktional erforderlich werden, z.B. zur Errichtung der Tiefgarage, so dass diese als Ausnahmetatbestand eingeräumt werden.

Die Zulässigkeit von Aufschüttungen und Abgrabungen soll deshalb abschließend und standortkonkret im Rahmen einer Einzelfallentscheidung geprüft werden.

Die Einhaltung der Höhenlage des Nachbargeländes schränkt den Zulässigkeitsrahmen ein. Diese Festsetzung hat vorrangig nachbarschützenden Charakter und dient der quartiersverträglichen Freiflächengestaltung.

Zusammen mit der Bedingung, die Höhenlage des vorhandenen Geländes der jeweils angrenzenden Nachbargrundstücke einzuhalten, werden mit dem eingeräumtem Ausnahmetatbestand weder städtebaulich unverträgliche Höhenentwicklungen der Neubebauung im Blockinnenbereich noch nachbarlichen Konflikte bezüglich der Bestandsbebauung hervorgerufen.

## **2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

#### Textliche Festsetzungen Nr. 3.1. bis 3.3.: Bauweise

Das Quartier ist durch eine geschlossene Blockrandbebauung geprägt. Zur Erhaltung dieser Eigenart wird für die Baugebiete MI, WA 1, WA 2, WA 3 eine Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand im Sinne der geschlossenen Bauweise festgesetzt.

Zur Gewährleistung baulicher Erweiterungsmöglichkeiten in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.5 sowie zur Sicherung der Bestandsbebauung auf Kleinstgrundstücken wird die Möglichkeit eingeräumt, Gebäude ohne rückwärtigen Grenzabstand zu errichten

Im WA4a wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die die ursprünglich dreiseitige Hofstruktur des Luschen Hofes adaptiert unter Berücksichtigung der neuen Baustruktur im Blockinnenbereich sowie der Ansprüche an zeitgemäße Wohnqualitäten (Grenzabstand zum östlichen Nachbargrundstück).

Zur Umsetzung des Raumkonzeptes im WA 4, das auf die Schaffung offener Einfamilienhausstrukturen abzielt, wird entsprechend die offene Bauweise festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll sich die Neubebauung gemäß den allgemeinen Planungszielen von der Bestandsbebauung strukturell abheben. Weiterhin soll diese Festsetzung in Verbindung mit den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche Durchblicke und Durchgrünungen ermöglichen und größere zusammenhängende geschlossene Wandflächen vermeiden.

#### Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 3.4.: Baulinien

Die Festsetzung von Baulinien ist auf Bereiche entlang der das Quartier umgebenden Straßen beschränkt, wo eine derart weitgehende Bindung zur Sicherung der altstadt- und quartierstypischen Raumstruktur erforderlich ist, und orientiert sich an den bestehenden Baufluchten.

Die Aufnahme und Schließung der städtebaulich prägenden Baufluchten wird aus stadtstrukturellen Gründen als erforderlich angesehen, mit dem Ziel den vorhandenen Stadtgrundriss aufzunehmen und zu damit erhalten.

Mit den Baulinien im WA4 sollen die Gebäude entlang der mittigen Erschließungsfläche "gebündelt" werden, um damit ausreichende Abstände zwischen der Neubebauung und den Bestandsgrundstücken zu sichern.

#### Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 3.5. bis 3.7.: Baugrenzen

Die Baugrenzen im Blockrandbereich vollziehen weitestgehend den heutigen baulichen Bestand nach, um gemäß den allgemeinen Planungszielen die das Andreasviertel prägenden heterogenen Bau- und Raumstrukturen (Gebäudekanten, Gebäudetiefen und -höhen) mit ihren unterschiedlichen Überbauungsgraden und Gebäudeeigenarten zu erhalten und aufzunehmen

Einige rückwärtige Bestandsbauten werden im Einzelfall durch die Festsetzungen der Baugrenzen planungsrechtlich nicht gesichert. Dies betrifft insbesondere bauliche Anlagen, die gemäß § 43 Abs. 4 BauGB, die zur Verfestigung städtebaulicher Misstände (Überformung der prägenden Strukturen) beitragen und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Verschattungen) verletzen.

Die bestehenden Bauten sind bestandsgeschützt.

Um über die festgesetzten Baugrenzen hinaus dennoch gewisse bauliche Entwicklungsspielräume im Sinne der Verbesserung der Wohnraumqualität zu ermöglichen, sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.4. auch im WA1 (Glockengasse, Glockenquergasse) Überschreitungen der rückwärtigen Baugrenzen durch Anbauten als rückwärtige Seitenflügel im festgesetzten Umfang zulässig. Die Erweiterungsmöglichkeiten sollen dabei das Wohnen insgesamt schützen und qualitativ verbessern sowie die prägenden städtebaulichen Strukturen aufnehmen. Der Zulässigkeitsrahmen für diese Anbauten (Höhe, Breite, Tiefe) entspricht hinsichtlich der Bautiefe im Wesentlichen den bereits vorhandenen Anbauten. Die auf ein Geschoss und die halbe Gebäudebreite beschränkte Kubatur hat nachbarschützenden Charakter und dient der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse (Belichtungsverhältnisse und Aufenthaltsqualität der wohnnahen Frei- bzw. Hofbereiche). Gleiches gilt für die Festsetzungen zur Anordnung auf der südlichen bzw. westlichen Nachbargrenze.

Weiterhin sind für Freisitze (Balkone und Terrassen) zum Zweck der Aufwertung der Wohnqualitäten und Nutzungsoptionen in den Wohnungen nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen zur Überschreitung der Baugrenzen zulässig.

Die Grundfläche für Terrassen von 20m<sup>2</sup> pro Wohneinheit wird zum Einen für die Nutzung als Freisitz als bedarfs- und funktionsgerecht, zum Anderen im Zusammenspiel mit den Erweiterungsmöglichkeiten für Anbauten und Nebenanlagen für den Überbauungs- und Versiegelungsgrad des Quartiers als angemessen erachtet.

Im WA 4 und WA 4a werden für die geplante Neubebauung baukörperähnliche Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche getroffen. Diese enge Bindung ist zur Sicherung des Raumkonzeptes hinsichtlich einer klaren Disposition zur Lage der Baukörper und den damit verbundenen Freiräumen erforderlich. Die Lage der Baugrenzen sichert ausreichende Abstände zu den Bestandsgebäuden und eine körnige offene Baustruktur, die Durchblicke und vernetzte Grünstrukturen ermöglicht.

Eine Variabilität in der Raumstruktur wird deshalb nicht eingeräumt.

Durch die konkret festgesetzten Baugrenzen sowie die Regelungen zur Anordnung rückwärtiger Anbauten und Nebenanlagen sind für die jeweiligen Nachbarn verlässliche Rahmenbedingungen hinsichtlich baulicher Erweiterungen gegeben.

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

### Textliche Festsetzungen Nr. 4.1. und 4.2.: Nebenanlagen

Eine Begrenzung der Zulässigkeit von Nebenanlagen durch Ausnahmeregelung und Größenbeschränkung ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Altstadtquartier "Kleine Ackerhofsgasse" erforderlich.

Diese Einschränkungen sollen den allgemeinen Planungszielen entsprechend die Aufenthaltsqualität in den Hof- und Gartenbereichen durch eine quartiersverträgliche Flächeninanspruchnahme sichern, die hochbauliche Inanspruchnahme von rückwärtigen Hof- und Gartenbereichen für die Bewohner berechenbar gestalten und den Störgrad auf die Raumstruktur minimieren.

Damit liegen sowohl öffentliche als auch private Interessen an der einschränkenden Festsetzung für hochbauliche Nebenanlagen vor.

Die Festsetzung eines Ausnahmeverhalts dient der Möglichkeit einer standort- und grundstücksbezogenen Einzelfallentscheidung. Die nachbarschaftlichen und städtebaulichen Betroffenheiten durch hochbauliche Nebenanlagen gestalten sich im Quartier "Kleine Ackerhofsgasse" in Anbetracht der heterogenen Grundstücksstrukturen sehr unterschiedlich. Durch den Ausnahmeverhalt kann die jeweilige spezifische städtebaulich-räumliche Situation im Rahmen der Einzelfallprüfung berücksichtigt und Konflikte vermieden werden.

Die festgesetzte maximal zulässige Größenordnung wird unter Berücksichtigung des Nebeneinanders von sehr kleinen und sehr großen Grundstücken als ein für das Gesamtquartier verträgliches Maß erachtet. Auch wenn sich größere Nebenanlagen bei isolierter Betrachtung des eigenen Grundstücks als raumverträglich darstellen können, ist eine Störwirkung auf benachbarte Grundstücke und, in der Gesamtschau aller zulässigen baulichen Anlagen, eine Störwirkung auf das Raumgefüge nicht auszuschließen.

Darüber hinaus besteht bei größeren hochbaulichen Nebenanlagen die Gefahr der zweckentfremdeten Nutzung für ausgelagerte Hauptnutzungen.

Im Rahmen der Gesamtbetrachtung entspricht die festgesetzte zulässige Größenordnung der untergeordneten Funktion der Nebenanlagen, der Quartierscharakteristik und des Maßstabsgefüges und gewährleistet gleichzeitig den Nutzungszweck.

Mit der gemeinsamen Anbaupflicht der Nachbarn soll eine "Bündelung" der Nebenanlagen erfolgen und eine sporadische und zerstreute Flächeninanspruchnahme auf den Baugrundstücken vermieden werden.

Der Bestand aller genehmigten baulichen Anlagen ist unabhängig vom Bebauungsplan über den baurechtlichen Bestandsschutz gesichert. Damit ist auch der Fortbestand bestehender Gebäude in ihrer derzeitigen Form und Größe gesichert.

#### Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen Nr. 4.3. bis 4.8.: Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten

Der Ausschluss von oberirdischen Garagen und Stellplätzen in den Hofbereichen der Bestandsbebauung sowie innerhalb des WA 4 und WA 4a dient der Sicherung der Wohn- und Aufenthaltsqualität im Quartier durch Minderung der Lärmbelastung und Störwirkung auf die Wohnnutzungen und Raumstruktur. Gleichzeitig wird der Versiegelungsgrad durch bauliche Anlagen reduziert.

Gleiches gilt für die oberirdischen Baulichkeiten der Tiefgarage (Zufahrt, Lüftungseinrichtungen, Zu- und Abgänge etc.), die nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Damit soll ebenfalls die Störwirkung auf die Raumstruktur sowie die Wohnqualität durch Lärm- und Schadstoffimmissionen vermindert werden.

Im WA 4 ist zur Abdeckung des ruhenden Verkehrs für die Neubebauung eine Fläche für die Errichtung von Tiefgarage mit Zufahrt von der Webergasse 5 festgesetzt. Eine Überschreitung dieser Fläche wird als Ausnahmetatbestand eingeräumt, um eine gewisse Flexibilität für die genaue Lage der Tiefgarage zu ermöglichen, diese jedoch im Rahmen einer Einzelfallentscheidung abschließend und standortkonkret zu prüfen.

Darüber hinaus soll die Möglichkeit für eine Vergrößerung der Stellplatzanzahl bis max. 30 Stellplätze gegeben werden, um bei Bedarf ein größeres Stellplatzangebot für das Umfeld zu schaffen.

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

Aus stadträumlichen Gründen und zur Gewährleistung einer sicheren Dispositionsgrundlage, die Lage stark emittierender Tiefgarageneinfahrten betreffend, wurde die Zulässigkeit dieser Ein- und Ausfahrt auf einen bestimmten Bereich in der Webergasse 5 und Andreasstraße 8 beschränkt.

Im Rahmen der Abwägung andere Zufahrtsmöglichkeiten, z.B. über die Kleine Ackerhofsgasse, stellt die Konzentration des Zu- und Abfahrtsverkehrs in der Webergasse gegenüber bislang weniger belasteten Bereichen in der Kleinen Ackerhofsgasse die sinnvollste Alternative dar.

Darüber hinaus ist in Anbetracht der schlechten Sichtbeziehungen am Einmündungspunkt Andreasstraße / Kleine Ackerhofsgasse und der Bedeutung der Andreasstraße als Hauptachse für den Radverkehr die Anordnung weiterer Ein- und Ausfahrten im Bereich der Andreasstraße und Kleinen Ackerhofsgasse mit verkehrlichen Konflikten verbunden.

Aus diesem Grund sowie aufgrund der bestehenden Vorbelastung und des zur Verfügung stehenden Straßenquerschnitts besitzt die Webergasse die beste Eignung.

## 2.5 Flächen für den Gemeinbedarf

### Zeichnerische Festsetzung: Fläche für den Gemeinbedarf

Die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche bezieht sich auf die Grundstücke, die sich im Eigentum und Nutzung der Evangelischen Kirchgemeinde St. Andreas befinden. Auf diesen Grundstücken befinden sich die Andreaskirche, das Gemeindehaus sowie ein durch die Kirchgemeinde genutztes Wohnhaus mit Pfarrerswohnung. Die Festsetzung dient der Sicherung des Fortbestands der vorhandenen kirchlichen Einrichtungen mit ihrem jeweiligen kirchlichen Nutzungszweck.

## 2.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in den Wohngebäuden

### Textliche Festsetzung Nr. 5.1.

Mit der Festsetzung von maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude soll der Einfamilienhauscharakter im Bereich der Glockengasse und Glockenquergasse sowie für die Neubebauung im Blockinnenbereich gewahrt und damit eine unverträgliche Nutzungsdichte verhindert werden.

Damit wird sowohl der Stellplatzbedarf eingeschränkt als auch die nachbarschaftlichen Konflikte vermieden. Zielstellung ist die Gewährleistung einer attraktiven innerstädtischen Wohnqualität für alle Quartiersbewohner.

## 2.7 Straßenverkehrsflächen

### Zeichnerische Festsetzung: Straßenverkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie

Die Festsetzung der umliegenden Straßenverkehrsflächen und der Straßenbegrenzungslinien orientiert sich an der historisch vorgegebenen Raum- und Baustruktur, die gekennzeichnet ist durch Baufluchten entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen, sprich: Gebäudeaußenkante = Grundstücksgrenze = Straßenbegrenzungslinie. An die Bauflucht schließt sich direkt der öffentliche Straßenraum an (keine Vorgärten).

Durch die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien entlang der Gebäudekanten erfolgt eine eindeutige Abgrenzung der privaten Bauflächen von den öffentlichen Verkehrsflächen als Grundlage für in Teilbereichen erforderliche bodenordnerische Regelungen.

## 2.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### Textliche Festsetzung Nr. 6.1.: Überdeckung der Tiefgarage

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

Die festgesetzte Stärke sichert die Entstehung einer funktionsfähigen Vegetationsschicht, ohne dabei zu unbeherrschbaren Dachlasten zu führen.

Die Einhaltung der Höhenlage des vorhandenen Geländes ist grundsätzliches Ziel. Es kann jedoch im Einzelfall nicht ausgeschlossen werden, dass Geländeänderungen funktional er-



forderlich werden. Insbesondere die standortkonkrete Einordnung der Tiefgarage im WA 4 setzt je nach Lage und Größe eine Erhöhung des derzeit vorhandenen Geländeniveaus voraus.

Um die Errichtung einer Tiefgarage auch bis zu einer Größe von 30 Stellplätzen zu ermöglichen soll deshalb die konkrete Höhenlage der Tiefgarage abschließend und lagekonkret im Rahmen einer Einzelfallentscheidung geprüft werden.

Die Einhaltung der Höhenlage des Nachbargeländes schränkt den Zulässigkeitsrahmen ein. Diese Festsetzung hat vorrangig nachbarschützenden Charakter und dient der quartiersverträglichen Freiflächengestaltung.

#### Textliche Festsetzung Nr. 6.2.: Dachbegrünung

Um die Wirkung des hohen Versiegelungsgrades zu mindern sind Flachdächer aller baulichen Anlagen zu Begrünung. Neben der klimaökologischen Ausgleichsfunktion dienen Dachbegrünungen als Lebensraum für bestimmte Pflanzen und Tiere und Verzögern den Regenwasserabfluss.

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

## **2.9 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

#### Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 7.1. und 7.2.

Im WA 4 wird eine mit Gehrechten zugunsten der Anlieger sowie der Stadt Erfurt zu belastende Fläche festgesetzt. Diese Festsetzung dient der gesicherten Erschließung aller Anwohner über einen privaten Wohnweg für den Fall der Realteilung der Grundstücke. Die Breite der Fläche sichert ausreichende Platzverhältnisse für die fußläufige Erschließung.

Bei einer Realteilung der Fläche im Blockinnenbereich ist nach Entwässerungssatzung der Stadt Erfurt eine öffentliche Leitung zu verlegen. Die festgesetzte Fläche für ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Erfurt mit einer Breite von mindestens 4m sichert die Aufnahme aller erforderlichen Leitungen einschließlich Abwasserkanal sowie die Anfahrbarkeit der Leitungen mit entsprechender Technik zur Wartung und Betreibung.

Bei Errichtung von privaten Ver- und Entsorgungsanlagen dient das Leitungsrecht den jeweiligen Anliegern.

## **2.10 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe**

#### Festsetzung Nr. 8.1. Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen

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

Durch die Tallage der Stadt treten sehr häufig Inversionen auf, die sich oft erst am Nachmittag auflösen. Entsprechend des Klimagutachtens ist das an 120 Tagen im Jahr der Fall. Des Weiteren muss davon ausgegangen werden, dass im statistischen Mittel an 30 Tagen im Jahr

die Inversionen nicht abgebaut werden kann und damit ganztätig anhalten bleibt. Eine Folge der reduzierten Luftaustauschbedingungen sind zu hohe Luftschadstoffbelastungen.

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

Der Ausschluss flüssiger und fester Brennstoffe erfolgt insbesondere hinsichtlich der Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes sowie der Stickoxid- und Feinstaubemissionen.

Erfurt ist als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen. Die Stadt Erfurt hat sich mit Stadtratsbeschluss Nr. 191/98 vom 22.07.98 aufbauend auf den Beschluss der Bundesregierung zur Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen um 50 % in den Jahren 1993 bis 2010 bekannt. Darüber hinaus werden mit der am 18.09.2002 novellierten 22. BImSchV die Grenzwerte für bestimmte Luftschadstoffe jährlich dynamisiert verschärft.

Das B-Plangebiet liegt im Betrachtungsbereich der derzeit geltenden und vom Thüringer Landesverwaltungsamt herausgegebenen 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplanes Erfurt (01/2012) zur Reduzierung der Luftschadstoffbelastung durch Feinstaub und Stickoxide. Hiernach entfällt allein auf den Hausbrand rund 54% der NO<sub>2</sub>-Gesamtbelastung. Die Pflicht zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nach der 39. BImSchV erfordert daher Maßnahmen zur Begrenzung der Immissionsbelastung durch Hausbrand. Speziell die hohen spezifischen Emissionen beim Einsatz von Holz in Kleinfeuerungsanlagen werden im Luftreinhalteplan als besonderes Problem herausgestellt.

Bei einem Vergleich der Schadstoffemissionen von Holz (Hackschnitzel, Holz-Pellets) mit Erdgas normiert auf eine Energienachfrage von 1 kWh ergeben sich gemäß Ausführungen im Luftreinhalteplan Mehrfachbelastungen durch die Verwendung von Holzbrennstoffen um einen Faktor 230-330 bei Stäuben und 3-7 bei NO<sub>x</sub>.

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

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

Die CO<sub>2</sub>-Neutralität des Festbrennstoffes Holz (d.h. es wird bei der Verbrennung nur so viel CO<sub>2</sub> freigesetzt wie die Pflanze während ihres Wachstums aufgenommen hat) trifft auf einen globalen Bilanzraum zu. An der Verwendungsstelle und somit lokal stellen Holzfeuerungsanlagen hingegen relevante Emissionsquellen dar. Der getroffene Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen stellt daher primär auf (lokale) Immissionsschutzbelange ab.

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

## 2.11. Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

### Textliche Festsetzungen Nr. 9.1. Aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen

Für die geplante Tiefgarage im WA4 und deren Zufahrt über das Grundstück Webergasse 5 wurde durch das Ingenieurbüro Frank und Apfel eine Schallimmissionsprognose erstellt.

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

Untersucht wurden 4 Varianten:

1. Tiefgarage mit 18 Stellplätzen und Autoaufzug
2. Tiefgarage mit 18 Stellplätzen und Rampe
3. Tiefgarage mit 30 Stellplätzen und Autoaufzug
4. Tiefgarage mit 30 Stellplätzen und Rampe

Aufgrund der funktionalen und baulichen Vorteile sowie aus Lärmschutzgründen wird die Errichtung eines Autoaufzugs (keine Rampe) verbindlich festgesetzt.

Zur weiteren Reduzierung der Geräuschimmissionen durch Ein- und Ausfahrten wurden aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Dazu zählen u.a. Festsetzungen zur Einhausung der Tiefgaragenzufahrt, zur Anordnung und Ausbildung von Anschlusspunkten (Tore, Fugen, Regenrinnen), zu Materialien sowie zu Schalleistungen des Tiefgaragentors sowie der Lüftungseinrichtungen.

Bei Realisierung der festgesetzten Maßnahmen wird sichergestellt dass die Grenzwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete an der nächstgelegenen Wohnbebauung eingehalten werden. Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet nach TA Lärm ist durch den Vorhabenträger nach Realisierung des Vorhabens eine gutachterliche Abnahmemessung durch eine bekannt gegebene Messstelle nach § 26 BImSchG durchzuführen.

Das ebenfalls untersuchte Spitzenpegelkriterium nach TA Lärm wird für die Nachtzeit an allen Immissionspunkten überschritten. Da durch die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen jedoch alle Möglichkeiten der Lärminderung ausgeschöpft wurden und eine weitere Optimierung der Anlage nicht möglich ist, ist die Überschreitung der Spitzenpegel kein Hinderungsgrund für die Realisierung der geplanten Tiefgarage.

Aufgrund der durch die zulässige Wohnnutzung bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze findet das Spitzenpegelkriterium keine Anwendung und kann außer Betracht bleiben.

Dies wird durch mehrere vorliegende Gerichtsurteile zu dieser Problematik bestätigt, die zu dem Ergebnis kommen, dass derartige Spitzenpegel bei wohnnahen Stellplatzanlagen kaum zu vermeiden und unter Ausschöpfung aller Möglichkeiten zur Lärminderung zu tolerieren sind. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei konsequenter Anwendung des Spitzenpegelkriteriums kaum noch ein innerstädtischer Parkplatz genehmigungsfähig wäre und sämtliche PKW-Stellplätze am Straßenrand unzulässig wären. Darüber hinaus verursacht jedes in den engen Gassen vorbeifahrende Fahrzeug Spitzenpegel in der gleichen Größenordnung und höher. Damit ist eine gewisse Ortsüblichkeit dieser Geräusche bereits gegeben.

Zur Sicherstellung eines ungestörten Abtransports der Luftschadstoffe mit der freien Luftströmung wird im Bebauungsplanentwurf die textliche Festsetzung Nr. 9.1.8. aufgenommen.

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

Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan sind lediglich Tiefgaragen mit einer Größe von maximal 30 Stellplätzen zulässig. Nach den Begriffsbestimmungen der Thüringer Garagenverordnung (ThürGarVO) handelt es sich dabei um sogenannte Mittelgaragen (Garagen mit einer Nutzfläche von 300 bis max. 1000 m<sup>2</sup> Nutzfläche). In geschlossenen Mittelgaragen müssen nach § 15 Abs.4 der ThürGarVO die Abluftanlagen so bemessen sein, dass der Kohlenmonoxid (CO)-Halbstundenmittelwert unter Berücksichtigung der regelmäßig zu erwartenden Verkehrsspitzen nicht mehr als 100 ppm beträgt.

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

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

## **2.12. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### Textliche Festsetzung Nr. 10.1.: Begrünungsmaßnahmen

Die Begrünungsmaßnahmen auf den nichtüberbauten Grundstücksflächen dienen vorrangig der Gliederung und Durchgrünung des Siedlungsraumes zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den wohnnahen Freibereichen sowie der bodenschonenden Gestaltung der Grundstücksfreiflächen.

Darüber hinaus hat diese Festsetzung klimaökologische Ausgleichsfunktion.

### Textliche Festsetzungen Nr.10.2.: Baumpflanzungen

Die Anpflanzung von je einem Obstbaum oder Laubbaum 2. Ordnung pro Baugrundstück im WA 4 dient der Aufwertung der Wohn- und Aufenthaltsqualität in den Freiräumen. Anzahl und Größe der festgesetzten Baumpflanzungen sichert eine maßvolle Begrünung ohne eine übermäßige Verschattung der Wohnungen hervorzurufen.

Darüber hinaus hat das Anpflanzen von Bäumen eine ökologische Funktion, die in der Aufnahme von CO<sub>2</sub> und der Filterwirkung für das Mikroklima besteht.

## **2.13. Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft**

Nach § 1a) Abs. 3 letzter Satz BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Aufgrund des gewählten beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig. Damit werden durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt i.S. des Gesetzes vorbereitet, über deren Unterlassung, Minderung und Ausgleich nach § 21 BNatSchG im Bauleitplanverfahren abschließend entschieden werden muss.

## **2.14. Bedingte Festsetzung**

### Textliche Festsetzungen Nr. 11.1.: Bedingte Festsetzung

Zur Sicherung der für die Neubebauung erforderlichen Stellplätze wird eine bedingte Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

1. Bedingte Festsetzungen sind nach § 9 Abs. 2 BauGB nur in besonderen Fällen zulässig. Eine solche städtebauliche Sondersituation ist hier aus folgenden Gründen gegeben:  
In Anbetracht der kleinteiligen, dichten Baustrukturen und der hohen Nutzungsdichte in der Erfurter Altstadt ist die verträgliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs nur in begrenztem Umfang möglich. Ein wesentliches Sanierungsziel besteht deshalb in der Verbesserung der Parkraumangebote durch den Bau von Parkgaragen in den Wohnquartieren, insbesondere im Zuge von Neubaumaßnahmen.  
Zur Sicherung dieser Zielstellung soll eine Neubebauung des Blockinnenbereichs nur unter der Bedingung ermöglicht werden, dass die erforderlichen Stellplätze in einer auf dem Baugrundstück neu zu errichtenden Tiefgarage untergebracht worden sind oder die Herstellung dieser gesichert ist. Die Herstellung oder Sicherung der Herstellung der Tiefgarage ist deshalb Voraussetzung für die Bebauung des Blockinnenbereichs mit Wohnhäusern. Eine geeignete Sicherung der Herstellung kann beispielsweise durch eine Bankbürgschaft erfolgen.
2. Durch die Festsetzung wird hinreichend bestimmt eine bauliche Nutzung festgesetzt, die erst mit Eintritt einer Bedingung zulässig ist:  
Bis zum Eintritt der Bedingung wird eine Überbauung des Grundstücks im Wa 4 und WA 4a ausdrücklich ausgeschlossen.
3. Die nach Eintritt der Bedingung zulässige Überbauung ist ebenfalls hinreichend bestimmt festgesetzt:  
Nach Eintritt der Bedingung gelten die entsprechenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Bauweise und zum Maß der bau-

lichen Nutzung, so dass dann nach Maßgabe der sonstigen Festsetzung eine Bebauung erfolgen kann.

4. Die Bedingungen für die Realisierung der festgesetzten Bebauungsmöglichkeiten sind hinreichend bestimmt:  
Die Bebauung ist dann möglich, wenn eine Tiefgarage im WA4 hergestellt bzw. deren Herstellung gesichert ist.
5. Der Eintritt der Bedingung ist hinreichend gewiss bzw. kann vom Eigentümer beeinflusst werden.

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

#### **3.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

##### Textliche Festsetzung Nr. 12.1.: Ausschluss von Dachterrassen

Dachterrassen und Freisitze auf Gebäudeteilen ermöglichen in Anbetracht der Höhenlage Einblicke in die schutzwürdigen wohnnahen Gartenbereiche der angrenzenden Grundstücke. Der Ausschluss von Dachterrassen trägt deshalb nachbarschützenden Charakter zur Sicherung ausreichender "Intimsphären".

##### Textliche Festsetzung Nr. 12.2.: Fassadenbündige Garagentore

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

Weiterhin wird aus stadtgestalterischen Gründen die Größe von Garagentoren begrenzt, um die kleinteilige Fassadengliederung der Altstadt und die dort prägenden Öffnungsgrößen zu erhalten.

##### Textliche Festsetzungen Nr. 12.3.: Flachdächer im WA 4 und Dachaufbauten

Abweichend von der Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt werden für die neu zu errichtenden Gebäude im WA 4 Flachdächer festgesetzt. Damit soll für die Neubauten ein einheitliches und zeitgemäßes Erscheinungsbild erzielt werden, welches sich als ablesbares Zeugnis der heutigen Entstehungsperiode darstellt und sich deutlich von der umgebenden Bestandsbebauung abhebt.

Durch Verzicht auf einen weiteren Dachaufbau durch ortsübliche Satteldächer soll die räumliche Wirkung der Innenquartierbebauung reduziert werden.

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

Nach § 2 Abs. 5 der Gestaltungssatzung sind Ausnahmen für Neubauten ausdrücklich normiert. Da der Ermessensspielraum dafür jedoch nach der derzeit praktizierten engen Auslegung der Ausnahmeregelungen eingeschränkt ist werden durch den Bebauungsplan ALT 607 die Gestaltungsvorschriften entsprechend des Gesamtkonzeptes konkretisiert.

### **3.2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

#### Textliche Festsetzung Nr. 13.1.: Befahrbare Flächen

Die Verwendung von Natursteinpflaster entspricht den kleinteiligen Bau- und Grundstücksstrukturen und wird aus gestalterischen Gründen i.S. eines einheitlichen ortsüblichen Gestaltungsmerkmals für die befestigten Flächen im Quartier festgesetzt.

#### Textliche Festsetzung Nr. 13.2.: Geschlossene Baufluchten

Zur Wahrung der Zielstellung geschlossener Baufluchten und Raumkanten entlang der umliegenden Straßenverkehrsflächen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Andreaskirche in der Webergasse sowie der Baugrundstücke im Kopfbereich der Kleinen Ackerhofsgasse (Baulücke) mit mannshohen Mauern bzw. Toren zu schließen. Die Aufnahme und Schließung der städtebaulich prägenden Baufluchten wird aus stadtstrukturellen Gründen als erforderlich angesehen, mit dem Ziel den vorhandenen Stadtgrundriss aufzunehmen und zu erhalten.

### **3.3 Gestaltung der Standplätze für bewegliche Abfallbehälter**

#### Textliche Festsetzung Nr.14.1. und 14.2.: Standplätze für bewegliche Abfallbehälter

Ungeordnet auf dem Grundstück stehende bewegliche Abfallbehälter stören erheblich das Stadtbild, die stadträumlichen Strukturen sowie die Aufenthaltsqualität in den wohnnahen Freiräumen. Um diesen Störgrad zu minimieren sind die Standplätze der beweglichen Abfallbehälter in allseitig geschlossene bauliche Anlagen einzuordnen und damit abzuschirmen.

Im WA 4 sind die Standplätze aus o.g. Gründen im Rahmen der Neuordnungsmaßnahmen in die Gebäude zu integrieren. Damit wird die sporadische Flächeninanspruchnahme der Grundstücke durch bauliche Anlagen vermieden.

### **3.4. Abweichende Abstandsflächen**

#### Textliche Festsetzung Nr.15.1.: Abweichende Abstandsflächen

Durch Festsetzung von Baulinien entlang der das Quartier umgebenden Straßen kommt es im Bereich der Kleinen Ackerhofsgasse, Glockengasse und Glockenquergasse teilweise zu geringeren Abstandsflächentiefen als nach Thüringer Bauordnung gefordert. Diese Festsetzung ist gemäß den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes erforderlich zum Erhalt und Ergänzung des historisch angelegten und städtebaulich prägenden Stadtgrundrisses nach dem Prinzip Bauflucht = Grundstücksgrenze = Straßenbegrenzungslinie.

Die Festsetzung der damit verbundenen abweichenden Abstandsflächentiefen dient der Sicherung der Bestandsbebauung und gewährleistet den Ersatz von Gebäuden in gleicher Bauflucht.

Mit der Festsetzung von Baulinien im Blockinnenbereich WA 4 sind ebenfalls geringere Abstandsflächentiefen zwischen den entlang des mittigen Wohnweges aufgereihten Neubauten (Baufelder B3 - B7) verbunden. Diese Festsetzung sichert ausreichende Abstände zwischen der Neubebauung und den Bestandsgrundstücken und dient damit der Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualitäten im Quartier.

*Ausreichende Belichtung:*

Die Verringerung der Abstandsflächentiefe im WA4 bezieht sich auf die Schmalseiten der Gebäude. Damit kann davon ausgegangen werden, dass eine ausreichende Belichtung über die Längsseiten der Gebäude gewährleistet ist.

*Ausreichende Belüftung:*

Bei den vorgesehenen Gebäudeabständen ist dies regelmäßig als gegeben anzusehen.

*Einhaltung der Brandschutzanforderungen:*

Die Anforderungen an den Brandschutz werden durch die geringeren Tiefen der Abstandsflächen nicht verletzt. Der erforderliche Mindestabstand vor Fassaden mit Fenstern von 5 m ist gewährleistet.

## **4 Nachrichtliche Übernahmen**

### **4.1. Kulturdenkmale**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil der denkmalgeschützten baulichen Gesamtanlage Altstadt Erfurt mit folgenden Kulturdenkmälern: Andreasstraße 7 (Gebäude teil), Andreasstraße 8, Glockengasse 47 (Luhnscher Hof) sowie die Andreaskirche mit Ummauerung des Kirchhofs (§ 2 ThürDSchG).

Die Zerstörung, Beseitigung, Umgestaltung, Instandsetzung (*anstelle -haltung*) und Veränderung, sowie das Anbringen von Anlagen bedürfen nach §13 (1) ThürDSchG einer denkmal-schutzrechtlichen Erlaubnis.

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

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Sicherung der Denkmale entgegenstehen.

### **4.2. Archäologie**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil eines archäologischen Relevanzgebietes. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Alle Erdarbeiten bedürfen einer denkmal-schutzrechtlichen Erlaubnis gem. § 13 Abs.1 Nr. 3 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes (ThürDSchG). Zufallsfunde sind gem. § 16 ThürDSchG unverzüglich der Unteren Denkmal-schutzbehörde der Stadt Erfurt und dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie anzuzeigen.



## **5 Erschließung des Plangebietes**

### **5.1 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die angrenzenden öffentlichen Straßen gesichert.

Die neuen Baugrundstücke im Blockinnenbereich (WA 4 und WA 4a) werden zur Sicherung der Wohnqualität verkehrlich nicht einzeln erschlossen. Die Erreichbarkeit ist damit nur fußläufig über die "Kleine Ackerhofsgasse" sowie die geplante Tiefgarage gegeben. Die Erschließung im Falle einer Realteilung erfolgt über eine mittige private Zuwegung und ist durch entsprechende Gehrechte zugunsten der Anlieger bzw. als Gemeinschaftseigentum zu sichern.

Die Ein- und Ausfahrt zur geplanten Tiefgarage wird im Bereich der Webergasse 5 eingeordnet, da aufgrund der schlechten Sichtbeziehungen am Einmündungspunkt Andreasstraße / Kleine Ackerhofsgasse und der Bedeutung der Andreasstraße als Hauptachse für den Radverkehr die verkehrliche Anbindung über die Kleine Ackerhofsgasse zu verkehrlichen Konflikten führen würde.

Eine Zufahrt von der Andreasstraße über die Kleine Ackerhofsgasse in den Blockinnenbereich ist abgesehen von Rettungsfahrzeugen planungsrechtlich ausgeschlossen.

Weitere Durchfahrten in die Hofbereiche der Bestandsbebauung befinden sich in der Glockengasse 47 (Durchfahrtsscheune) sowie in der Andreasstraße 7/8 (ehemalige Ackerbürgerhöfe). Während die Durchfahrt Glockengasse 47 keine Erschließungsfunktion für Stellplatzflächen hat soll über die Durchfahrt Andreasstraße 8 eine Stellplatzanlage im Hofbereich mit ca. 18 Stellplätzen erschlossen werden.

### **5.2 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung für die Medien Trinkwasser, Abwasser, Elektroenergie, Gas und Telekommunikation erfolgt über die vorhandenen Netze, die sich innerhalb der umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen befinden.

Der Anschlusspunkt für die Erschließung der Baugrundstücke im Blockinnenbereich (WA 4 und WA 4a) befindet sich in der Kleinen Ackerhofsgasse. Die Erschließung der einzelnen real geteilten Baugrundstücke erfolgt ab diesem Anschlusspunkt über Privatflächen/ Gemeinschaftseigentum und ist über entsprechende Leitungsrechte für die jeweiligen städtischen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu sichern.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Fernwärmeversorgungsgebietes 1 (Altstadt), in dem die Fernwärmeversorgung eine Vorrangstellung einnimmt. Eine betriebsfertige Fernwärmeleitung liegt am B-Plangebiet nicht an. Die Straßenzüge innerhalb des Geltungsbereiches stehen deshalb nicht auf der Liste der fernwärmeanschlusspflichtigen Grundstücke.

Damit kann das Plangebiet "Kleine Ackerhofsgasse" nicht technisch und wirtschaftlich sinnvoll mit Fernwärme erschlossen werden. Mit Verweis auf § 4 Abs.1 der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt vom 7.Juni 2005 wird unter diesen Voraussetzungen der Anschluss an die Fernwärme versagt und die Grundstückseigentümer werden auf die Verwendung anderer Energieträger verwiesen. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass im Plangebiet mit flüssigen

und/oder festen Brennstoffen betriebene Feuerungsanlagen von einer Nutzung ausgeschlossen sind (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.1).

Die Müllentsorgung erfolgt im Holsystem für Hausmüll, LVP, PPK sowie Biomüll.

Aufgrund der geschlossenen Blockrandbebauung ohne Vorgartenbereiche bzw. der Lage der Grundstücke im Blockinnenbereich ist die Zugänglichkeit bzw. Anfahrbarkeit der Standplätze, die sich fast ausschließlich im rückwärtigen Bereich der Grundstücke bzw. hinter bzw. in den Gebäuden befinden, nicht gegeben. Die Behälter werden deshalb gemäß § 10 Abs. 5 AbfW auf den Gehwegen der angrenzenden Straßen (Webergasse, Andreasstraße, Kleine Ackerhofgasse und Glockengasse) bereitgestellt.

Durch die Stadtwirtschaft Erfurt werden dann die Abfallbehälter vor den jeweiligen Hauseingängen bzw. den Übergabestandorten für die Glockenquergasse, die nicht durch ein Dreiachsmüllfahrzeug befahrbar ist, geleert.

Die Leerung der Abfallbehälter der neuen Wohnbebauung im Blockinnenbereich kann deshalb aufgrund der geschlossenen Quartiersbebauung sowie der geplanten Erschließungsstruktur (private Wohnwege und Tiefgarage) nur über die Kleine Ackerhofgasse erfolgen.

Die Abfallbehälter des Blockinnenbereiches sind deshalb ebenfalls am Rand des öffentlichen Verkehrsraumes zur Übergabe bereitzustellen. Die Platzverhältnisse in der Kleinen Ackerhofgasse sind nach örtlicher Einschätzung ausreichend. Weiterhin ist gemäß Stellungnahme der Stadtwirtschaft vom 10.11.2011 die Kleine Ackerhofgasse unter den gegenwärtigen Gegebenheiten durch Dreiachsmüllfahrzeuge bis auf Höhe Kleine Ackerhofgasse 5 befahrbar.

Der konkrete Abholstandort ist im Vollzug der Satzung mit dem Entsorgungsunternehmen sowie der unteren Abfallbehörde abzustimmen. Die Festsetzung eines expliziten Übergabestandplatzes im Bebauungsplan erfolgt nicht, so dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes einer ordnungsgemäßen und entsorgungstechnisch sinnvollen Abfallentsorgung im Vollzug der Satzung nicht entgegen.

## **6. Folgekosten für die Gemeinde und Bodenordnung**

### **6.1 Investitions- und Unterhaltungskosten**

Für die Stadt Erfurt entstehen durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Investitions- und Unterhaltungskosten. Neue öffentliche Verkehrs- und Grünflächen sind nicht geplant.

### **6.2 Bodenordnung**

Durch Baulinien wird die Bauflucht entlang der öffentlichen Verkehrsflächen parzellengenau definiert. Dabei findet der strukturelle Grundsatz Bauflucht = Grundstücksgrenze = Straßenbegrenzungslinie Anwendung. Aufgrund der vorhandenen geringfügigen Abweichungen von diesem Grundsatz sind im Bereich der Grundstücke Andreasstraße 9-14, Kleine Ackerhofgasse 1-4, Webergasse 2-3 und Glockenquergasse 9-11 bodenordnerische Neuordnungsmaßnahmen erforderlich, um dieses Prinzip wiederherzustellen.

## 7. Flächenbilanz

|                               |                       |                      |
|-------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Fläche des Geltungsbereiches: | 16.184 m <sup>2</sup> |                      |
| Straßenverkehrsfläche         | 3.178 m <sup>2</sup>  |                      |
| Gemeinbedarfsfläche           | 1.234 m <sup>2</sup>  |                      |
| Wohnbauflächen                | 8.817 m <sup>2</sup>  |                      |
| WA 1                          |                       | 4.285 m <sup>2</sup> |
| WA 2                          |                       | 345 m <sup>2</sup>   |
| WA 3                          |                       | 1.684 m <sup>2</sup> |
| WA 4                          |                       | 2.162 m <sup>2</sup> |
| WA 4a                         |                       | 361 m <sup>2</sup>   |
| Mischgebietsfläche            | 2.956 m <sup>2</sup>  |                      |

## 8. Hinweise

### 8.1. Den Festsetzungen zugrunde liegende Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

### 8.2 Archäologie

Bei Bau- oder Abbrucharbeiten ist mit vor- oder frühgeschichtlichen Funden zu rechnen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist das gesamte Baufeld archäologisch zu untersuchen. Bei Erdarbeiten ist für jedes Vorhaben die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Zufallsfunde sind gem. § 16 ThürDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Erfurt und dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie anzuzeigen.

### 8.3 Kontaminationsverdächtige Böden und Bausubstanz

Sollten bei Baumaßnahmen bislang unbekannt organoleptisch auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Böden oder Bausubstanz, freigelegt werden und konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen bestehen, so ist die Untere Bodenschutzbehörde im Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt gemäß § 2 Abs. 1 Thüringer Bodenschutzgesetz zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

### 8.4 Erdaufschlüsse

Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie anzuzeigen.