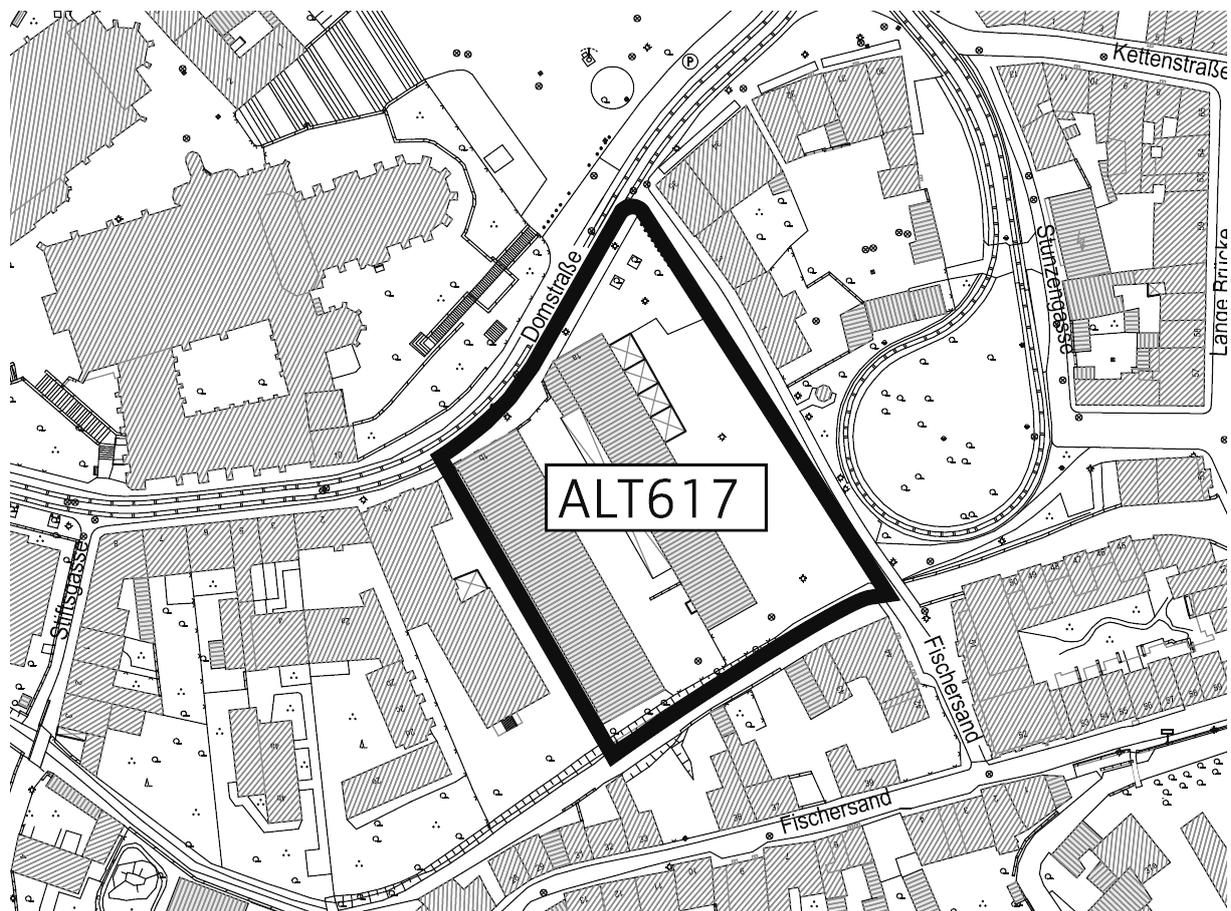


Vorhaben- und Erschließungsplan

Erfurt

"An den Graden" (ALT617)



1 Vorhabenträger

Domplatz EF GmbH & Co. KG
Friedrich- Ebert- Str. 25
98693 Ilmenau

2 Grundzüge des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Steuerung der baulichen Veränderung

In Anbetracht der fehlenden planungsrechtlichen Grundlage zur Steuerung baulicher Veränderungen im Sinne der Sanierungs- und Erhaltungsziele für die Altstadt ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes zwingend erforderlich. Ohne die Fortschreibung und Konkretisierung der Sanierungsziele durch den Bebauungsplan entfallen die sanierungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten gemäß §§ 144 und 145 BauGB.

Mit dem Bebauungsplan soll ein verbindliches Regelwerk geschaffen werden, in welchem die städtebaulichen Entwicklungsziele gebietsbezogen konkretisiert und die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung definiert werden.

Besonderes Augenmerk soll dabei auf die Fortentwicklung der städtebaulichen Prägung und Gestalt, sprich Fortentwicklung der prägenden Baustrukturen, sowie die Vermeidung nachbarschaftlicher Nutzungskonflikte und die Sicherung der Grünraumqualität entlang des Nordufers des Bergstroms gelegt werden.

Der Bebauungsplan dient als rechtswirksames Handlungsinstrument zur Steuerung der baulichen Entwicklung und Veränderung in diesem Bereich.

Die erforderliche vorhabenkonkrete Ausgestaltung einer Bebauung erfolgt mit einem Planungswettbewerb gemäß RPW 2013. Dieser Planungswettbewerb ist ein Realisierungswettbewerb. Das Ergebnis dieses Planungswettbewerbes fließt in den erforderlich aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT617 ein. Mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT617 werden die Erhaltungs- und Sanierungsziele der Sanierungssatzung SAN EFM101 „Altstadt“ gebietsbezogen konkretisiert, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung erreicht, sowie die erforderlich strukturelle und gestalterische Qualität einer Bebauung gesichert.

Art des Bebauungsplanverfahren

Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT617 ist die Herstellung der räumlichen Fassung entlang der Domstraße und der Straße An den Graden sowie die Bebauung im Abstand zum Nordufer des Bergstroms.

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT617 ist eine Maßnahme der Innenentwicklung. Er wird deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs.1 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich, da die Größe der zulässigen Grundflächen die Obergrenze von 20.000 m² nicht überschreiten wird. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen werden.

normativen Vorgaben zum städtebaulichen Denkmalschutz

Die Planrechtschaffung für das unmittelbar gegenüber dem Domareal gelegene Grundstück An den Graden / Domstraße ist durch Stadtratsbeschluss zur Drucksache 2197/10 vom

3.3.2011 an die Durchführung eines Realisierungswettbewerbes gemäß RPW 2013 sowie an die Realisierung des hieraus hervorgegangenen Vorhabens auf dem Wege eines Vorhaben- und Erschließungsplans geknüpft. Das seit vielen Jahren unter- bzw. fehlgenutzte Grundstück ist derzeit mit zwei, in ihrer historischen Grundsubstanz nur noch in Teilen vorhandenen, runinösen bzw. stark überformten sogenannten Kanonenschuppen aus der Zeit nach 1813 bebaut. Die bestehende Situation stellt gegenwärtig einen der gravierendsten städtebaulichen Missstände der Landeshauptstadt dar.

Insofern besteht ein hohes Interesse daran, zu einer qualitätvollen neuen baulichen Lösung für das Areal zu kommen, die den besonderen Anforderungen sowohl an den Städtebau, als auch an den Umgebungsschutz der hochrangigen benachbarten Denkmalensembles gerecht werden kann.

Als dominierende, hinsichtlich der denkmalpflegerischen Einordnung des künftigen Vorhabens relevante Rahmenbedingungen werden gesehen:

- 1.) das Domensemble, insbesondere die die gegenüberliegende Straßenseite baulich-räumlich fassende und in ihrer Höhenentwicklung prägende Anlage der Kavaten und des Domgartens mit der vorgelagerten Toten-Treppe
- 2.) die sich aus der südlichen Domplatzbebauung entwickelnde geschwungene, S-förmige Raumkante, die in die Domstraße überleitet, sowie
- 3.) die unmittelbar angrenzende barocke Nachbarbebauung (Domplatz 36) mit steilem Mansarddach.

Die aus dem Rahmenplan abgeleiteten, vorzugebenden Abstände der südlichen Bebauung vom Bergstrom sowie anderweitige Bezüge zur benachbarten Bebauung berühren keine unmittelbar denkmalpflegerischen Belange, wobei im Bereich der Bergstrombrücke eine punktuell enge Raumführung begrüßt wird.

Die auf dem Grundstück selbst noch vorhandenen Außenwände des westlichen Kanonenschuppens sollen soweit möglich als Fragment der vorangegangenen Bebauung in das Neubauvorhaben bzw. die Freiraumgestaltung integriert werden.

Die denkmalpflegerischen Anforderungen bestehen insgesamt vordringlich darin, mit einem möglichst ruhigen Baukörper die wertvolle geschwungene Raumführung des südwestlichen Platzausgangs gegenüber den Kavaten so zu schließen, dass sich das stadträumliche Gewicht der jeweiligen Stadtbausteine nicht verändert. Das Domensemble soll in seiner prägenden Dominanz durch das Bauvorhaben eher unterstützt und nicht konterkariert werden. Eine stadträumliche Konkurrenz gegenüber des Domes darf durch den Neubau keinesfalls entstehen. Hierbei ist eine zeitgemäße Formensprache und Materialität des Neubaus gut vorstellbar.

Die mehrfach gekrümmte Straßenflucht im Verlauf der Domstraße ist als einheitliche Raumkante wieder herzustellen, wobei auf eine sorgfältige Ausgestaltung des Übergangs zum Nachbargebäude Domplatz 36 zu achten ist. Die Ausprägung dieser Raumkante kann mit Segmentbögen, aber auch unter Bezugnahme auf eine fiktive mittelalterliche Parzellierung als Polygonzug mit einer subtilen Knickung, jedoch ohne Versätze, Vor- und Rücksprünge etc. ausgeführt werden.

Aus der Wiederherstellung dieser Raumkante würden bei Ausformung geneigter Dachflächen jedoch erhebliche formale Konflikte in der Dachlandschaft resultieren können. Verbunden mit den zur Belichtung der Dachflächen notwendigen Dachaufbauten wie Gaupen, Zwerchhäuser, Giebel, Dachflächenfenster oder Staffelgeschossaufbauten entstünde leicht eine sehr unruhige, heterogene Dachlandschaft mit ungünstigen Eckansichten, die eine erhebliche Fernwirkung bis zum Ausgang der Marktstraße entfaltet. Insofern sind hier sorgfältige Vorgaben erforderlich.

Zur Höhenentwicklung wird der Maßstab aus der Nachbarbebauung vorgegeben. Allerdings ist die durchgängig dreigeschossige Bebauung mit Steilgiebeln bzw. steilen Mansarddach durch teils sehr große Geschosshöhen geprägt. Der Neubaukörper soll sich weder durch eine vor allem in der Fernwirkung von der Einmündung der Marktstraße wahrnehmbare zu große,

noch durch eine zu niedrige Höhenentwicklung aus dem Umfeld herausheben. Zugleich ist eine formale Antwort auf die gegenüberliegenden, nach oben hin flach als Ebene ausgeformten Kavaten zu finden.

Nach sorgfältiger Abwägung wird unter den vorgenannten Aspekten entlang von Domplatz und Domstraße eine viergeschossige Bebauung ohne jegliche Aufbauten, Staffelgeschosse oder anderweitige Ergänzungen als günstigste und denkmalverträglichste Lösung angesehen und wird für das Verfahren bestätigt. Die Dachfläche ist als Flachdach mit Dachbegrünung im Sinne eines geordnet gestalteten Dachgartens auszuführen.

Lediglich innerhalb der von den Straßen weit abgerückten Flächen im südlichen Drittel des straßenbegleitenden Baukörpers sind für die Erschließung und Freiraumnutzung der Dachflächen vereinzelt leichte Aufbauten für die Freiraumnutzung zulässig. Als Obergrenze der Dachkante bzw. Attika wird die Oberkante des Domgartens über den Kavaten am Mariendom definiert.

Die baulichen Anlagen in den übrigen Bauteilen sind durchgängig dreigeschossig auszuführen, im Abschnitt "An den Graden" ist zusätzlich ein Staffelgeschoss denkbar, im Abschnitt des Annexbaus an den Graden bis zum Wasser sowie weiterer nicht an den Straßen gelegener baulicher Anlagen sollte kein Staffelgeschoss vorgesehen werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Abschnitt "An den Graden" an der gegenüber liegenden Bebauung orientiert mit einer durchgehenden, bis zum Wasser reichenden Baulinie ohne Vor- und Rücksprünge, im Süden im Abschnitt zum Bergstrom an der südlichen Baugrenze der Turnhalle. Dachaufbauten sind generell nicht zulässig, insbesondere auch keine technischen Aufbauten. Die Dachflächen sind zu begrünen.

Hinsichtlich der Fassadengestaltung entlang der Domstraße werden lediglich folgende Vorgaben für notwendig erachtet:

- Vor- und Rücksprünge für einzelne Bauteile in der Fassade sind nur geringfügig bis maximal 0,20m zulässig,
- Vorgesetzte Balkone sind nicht zulässig,
- Loggien sind nur eingeschossig mit geschlossenen Brüstungen im Außenwandmaterial zulässig.

Um die dem Standort angemessene Baustruktur- und Gestaltungsqualität zu erreichen, die insbesondere dem Umfeld und der Prägung der Altstadt Rechnung trägt, ist zur Vorhabenausgestaltung ein Planungswettbewerb gemäß RPW 2013 durchzuführen und dessen Ergebnis in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu sichern. Der Verfasser der von der Jury zur Umsetzung empfohlenen Arbeit wird mit der planerischen Ausarbeitung bis zur Leistungsphase 5 HOAI verpflichtet.

TLAD und untere Denkmalbehörde werden zur Auslobung, Vorprüfung und Jury des Planungswettbewerbs einbezogen. Dem Stadtrat werden die Grundzüge der Auslobung des Planungswettbewerbs zur Beschlussfassung vorgelegt.

normative Vorgaben zur Erschließung

Das auf dem Grundstück anfallende Schmutzwasser ist in den Kanal in der Straße An den Graden einzuleiten. Das auf dem Grundstück anfallende unverschmutzte Regenwasser ist in den Vorfluter Bergstrom abzuleiten; diese Einleitung ist mit der Wasserbehörde abzustimmen.

Die Zu- und Abfahrt für Tiefgarage und ggf. Anlieferung auf dem Plangrundstück erfolgt von und zur Straße An den Graden.

normative Vorgaben zum Lärmschutz

Auf das Plangrundstück wirken a) Verkehrslärm durch Flugzeug-, Straßenbahn- und Kfz-Verkehr und b) Lärm von Veranstaltungen auf dem Domplatz ein.

normative Vorgaben zum Naturschutz

Es sind die Regelungen zu Uferzonen Verbotstabilitäten, z.B. Fledermäuse, zu beachten. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan zu erstellen.

Ziele des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT617

Mit dem aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT617 sollen die Erhaltungs- und Sanierungsziele der Sanierungssatzung SA EFM101 „Altstadt“ gebietsbezogen konkretisiert und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Bebauung geschaffen werden.

Die Planungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT617 sind:

1. im Grundstücksteil an der Domstraße Gewerbe und zum Teil Wohnen, dabei im Erdgeschoss Gastronomie und oder Einzelhandelsflächen bis maximal je 200 qm Verkaufsraumfläche,
2. im Grundstücksteil An den Graden und zum Bergstrom Wohnen,
2. im Grundstücksteil An den Graden und zum Bergstrom eine maximale Geschoßflächenzahl GFZ 1,8 bzw. mit dem Grundstücksteil an der Domstraße und dessen gewerblicher Nutzung dann über das gesamte Grundstück betrachtet eine maximale Geschoßflächenzahl GFZ 2,0,
3. eine überbaubare Grundstücksfläche mit straßenbegleitenden Baulinien zur Domstraße und An den Graden, mit Baugrenze zum Bergstrom orientiert am Abstandes der angrenzenden Turnhalle, mit Baugrenze zum westlich angrenzenden Grundstück,
4. Definition der Höhen und Gliederung der baulichen Anlagen im Kontext mit der Umgebungsbebauung und anhand der normativen Vorgaben zum städtebaulichen Denkmalschutz,
5. Umsetzen der normativen Vorgaben des Denkmalschutz, der Erschließung, des Immissions- und des Naturschutzes,
6. Kfz-Stellplätze der Bebauung in einer Tiefgarage mit Zu- und Abfahrt Straße An den Graden,
7. qualitätvolle Begrünung des Quartiersinnenbereiches.

Die Konkretisierung und Ausgestaltung des Vorhabens erfolgt in einem Planungswettbewerb gemäß Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 als Realisierungswettbewerb.

Planungswettbewerb

Der Planungswettbewerb gemäß Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 ist ein Realisierungswettbewerb. Er dient der Konkretisierung und Ausgestaltung des Vorhabens. Die ca. 20-30 Teilnehmer des Realisierungswettbewerb werden in einem Bewerbungsverfahren ermittelt. Einer der Preisträger des Realisierungswettbewerbes wird mit Leistungen bis zur Ausführungsplanung beauftragt.

3 Grundzüge der Auslobung des Planungswettbewerbes

Auslober und Bauherr

Domplatz EF GmbH & Co. KG
Friedrich- Ebert- Str. 25
98693 Ilmenau

Durchführung des Verfahrens

Wittenberg Architekten
Hegelstraße 5
99423 Weimar

Anlass und Ziel

Der Vorhabenträger Domplatz EF GmbH & Co. KG will ein Vorhaben a) im Teil an der Domstraße mit Gewerbe und untergeordnet mit Wohnen und b) sonst mit Wohnen entwickeln. Die Lage des Vorhaben erfordert einen Planungswettbewerb in Form eines Realisierungswettbewerbes zur Ausgestaltung des Vorhaben und Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Art des Verfahrens

Das Verfahren erfolgt als nicht offener Realisierungswettbewerb gem. RPW 2013. In einem vorgeschalteten offenen Bewerbungsverfahren werden 25 Bewerber zur Teilnahme am Wettbewerb ausgewählt / gelost. Im Gegensatz zum Bewerbungsverfahren ist das Wettbewerbsverfahren anonym. Der Zulassungsbereich der Teilnehmer umfasst sämtliche EWR-Mitgliedsstaaten. Die Wettbewerbssprache ist Deutsch. Die 25 Wettbewerbsteilnehmer sind Teams aus Stadtplanern, Architekten und Freiraumplanern. Aus den Bewerbungen sind 22 Wettbewerbsteilnehmer der Kategorie A (mit entsprechenden Referenzen) und 3 Wettbewerbsteilnehmer der Kategorie B (junge / kleine Büros) zur Teilnahme am Wettbewerb ausgewählt / ausgelost.

Weitere Bearbeitung

Das Preisgericht gibt eine schriftliche Empfehlung für die weitere Bearbeitung der Aufgabe. Der Auslober/Bauherr wird, unter Würdigung der Empfehlung des Preisgerichtes, dem Verfasser eines mit einem Preis ausgezeichneten Entwurfs die weitere Bearbeitung der Aufgabe mindestens für die Leistungsphasen 2 bis 5 nach § 33 HOAI übertragen, soweit und sobald die dem Wettbewerb zugrunde liegende Aufgabe verwirklicht wird. Die Gebäudeplanung wird in die Honorarzone 4 (Mindestsatz) eingestuft. Voraussetzung ist, dass die Ausführung des Entwurfs im angemessenen Kostenrahmen realisierbar ist. Es ist geplant, unmittelbar im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren die weitere Planung zu beauftragen

Aufgabenstellung

Der Wettbewerb soll Ideen aufzeigen, wie unter Beachtung des städtebaulichen Kontextes eine angemessene Bebauung und Nutzung des Grundstücks möglich ist. Es ist ein Konzept zu entwickeln, welches die spezifische Atmosphäre des Ortes aufnimmt und in einer nachhaltigen Bebauung umsetzt.

- Planungsrecht, normative Vorgaben

Es gelten hierzu die Ziele des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT617 sowie die normativen Vorgaben zum städtebaulichen Denkmalschutz, zur Erschließung, zum Lärmschutz und zum Naturschutz.

- Gewerbe, Gastronomie, Verkaufsräume
Diese Nutzungen sind im Teil an der Domstraße.

- Wohnen
Diese Nutzungen sind nur untergeordnet im Teil an der Domstraße und sonst auf dem weiteren Plangrundstück.

Es werden insgesamt Wohnungsgrößen nach Räumen von 2 Räumen bis 5 Räumen je Wohnung mit folgenden Anteilen und Größen angestrebt (nicht bindend):

40% 2-3-Raum-WE bis ca. 80 m²

50% 4-Raum-WE ca. 80-100 m²,

10% 5-Raum-WE ab ca. 100 m²

Die Wohnungen sollen einem gehobenen Standard mit folgenden Qualitäten bzw. Eigenschaften entsprechen: Gäste WC ab 4-R-WE, möglichst außenliegende Bäder, flexible Grundrisse mit Sanitärkern und durch nichttragende Wände unterteilbar, für die Staffelgeschosse werden Loftwohnungen (offene Grundrisse) angestrebt, alle Wohnungen erhalten Freisitze, im EG in Form von Terrassen, keine Abstellräume außerhalb der Wohnungen, keine gefangenen Räume. Gute Belichtung aller Wohnungen.

- Verkehrserschließung
Die Zu- und Abfahrt für Tiefgarage und ggf. Anlieferung auf dem Plangrundstück erfolgt von und zur Straße An den Graden.

Alle notwendigen Stellplätze sind in einer eingeschossigen Tiefgarage einzuordnen. Es ist von folgendem Stellplatzschlüssel auszugehen:

- Wohnen

Wohnungen bis 100 m²: 1,2 Stellplätze/WE,

Wohnungen ab 100 m²: 1,5 Stellplätze/WE

- Gewerbe, Gastronomie, Verkaufsräume

Notwendige Stellplatzanzahl entsprechend Bekanntmachung des Ministeriums für Bau und Verkehr zum Vollzug der Thüringer Bauordnung (Vollz-BekThürBO)

Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder sind vorzusehen.

- Innere Erschließung

Die innere Erschließung soll mit Treppenhäusern von der Tiefgarage bis zum obersten Geschoss erfolgen. Für die Gebäude ist keine Laubengängerschließung erwünscht. Alle Wohnungen sollen mit Aufzug erreichbar sein.