

# Bebauungsplan ALT 614

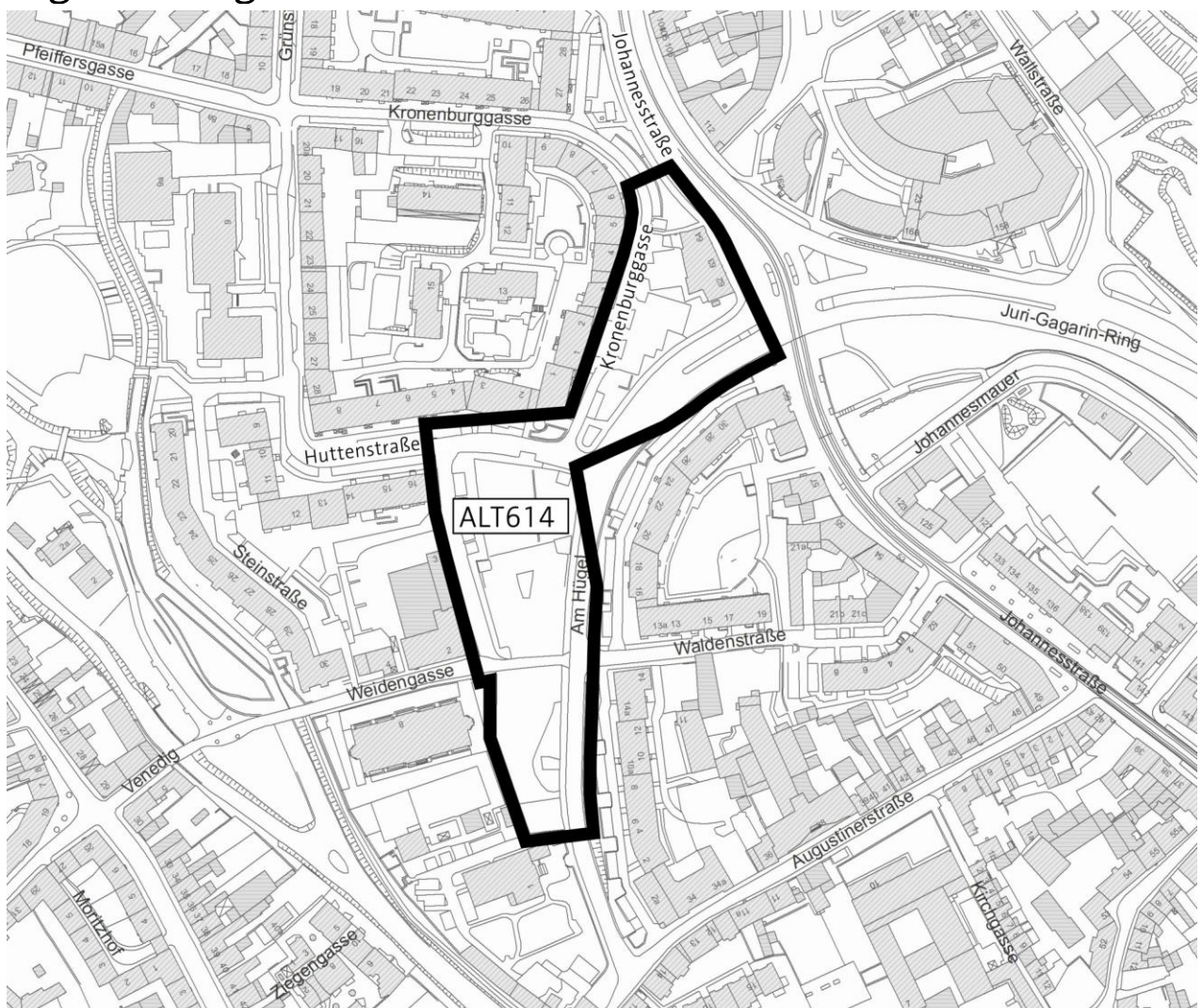
"Am Hügel"

BP ALT 614

Entwurf



Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum**  
21.10.2013

## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Begründung.....	4
1.1	Planerfordernis.....	4
1.2	Verfahrensablauf.....	5
1.2.1	Gewähltes Verfahren.....	5
1.2.2	Verfahrensablauf.....	6
1.3	Geltungsbereich.....	6
1.4	Übergeordnete Planungen.....	7
1.4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	7
1.4.2	Flächennutzungsplan.....	7
1.4.3	Sanierungsgebiet, Erhaltungssatzung und Ortsgestaltungssatzung.....	7
1.4.4	Kulturdenkmale.....	7
1.5	Bestandsdarstellung.....	8
1.5.1	Lage des Geltungsbereiches.....	8
1.5.2	Eigentumsverhältnisse/ aktuelle Nutzungen.....	8
1.5.3	Baulasten/ Grunddienstbarkeiten.....	8
1.5.4	Umweltsituation.....	9
1.5.5	Erschließung.....	10
1.5.6	Leistungsbestand, Ver- und Entsorgung.....	10
1.5.7	Ortsbild und Erholungsnutzung.....	10
1.6	Allgemeine Planungsziele.....	10
1.6.1	Planungsalternativen.....	11
2	Begründung der Festsetzungen.....	12
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
2.1.1	Mischgebiet (MI 1 und MI 2).....	12
2.1.2	Allgemeines Wohngebiet (WA).....	13
2.1.3	Sonstiges Sondergebiet (SO) "Parkhaus".....	14
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
2.2.1	Grund- und Geschossflächen.....	15
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	18
2.4	Abstandsflächentiefe.....	18
2.5	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit Ihren Einfahrten.....	18
2.6	Erschließung.....	19
2.6.1	Verkehrsflächen, der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	19
2.6.2	Stadttechnische Erschließung.....	20
2.7	Mit Geh-, Fahr-, Radfahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	21
2.8	Grünordnerische Festsetzungen.....	21
2.8.1	Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft.....	21
2.8.2	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	21
2.9	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	22
2.10	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe.....	23
2.11	Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	23
2.12	Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Thüringer Bauordnung.....	25
2.12.1	Dächer.....	25
2.12.2	Fasadengestaltung.....	26
2.12.3	Stellplätze und Garagen.....	26
2.12.4	Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter.....	27
2.12.5	Einfriedungen.....	27
2.12.6	Geländeregulierungen.....	27
3	Hinweise.....	28
4	Folgekosten für die Gemeinde.....	28
5	Anhang.....	30

# 1 Allgemeine Begründung

## 1.1 Planerfordernis

Für den Bereich des Huttenplatzes, nördlich und westlich an die Straße Am Hügel angrenzend soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan ALT614 "Am Hügel" aufgestellt werden.

Der Bereich Huttenplatz/ Am Hügel zählt zu den wichtigsten Stadteingängen in die Altstadt und stellt zugleich einen der letzten flächenintensiven städtebaulichen Missstände der Erfurter Altstadt dar. Die zahlreichen, untereinander in verschiedensten wechselseitigen Abhängigkeiten stehenden Ursachen hierfür können nicht im Rahmen einzelner Bau- oder Ordnungsmaßnahmen behoben werden.

Um das Ziel einer umfassenden Stadtreparatur erreichen zu können, müssen die aus der begonnenen Flächensanierung der späten DDR-Zeit resultierenden, schwer wiegenden strukturellen Brüche des Gebiets einer praktikablen, schrittweise umsetzbaren Neuordnung zugeführt werden. Seit dem Abbruch der hier umfänglich begonnenen und erfolgten Innenstadtzerstörung in der Wendezeit zeigt sich bei näherer Betrachtung, dass dieser Übergangszustand mehr oder weniger unverändert erhalten ist und lediglich durch verschiedene Gebäudesanierungen verschliffen wurde.

Tatsächlich bestehen derzeit zwischen der heutigen verkehrlichen Funktion und den baulich vorhandenen Verkehrsanlagen, zwischen dem bestehenden Zuschnitt der Brachflächen und der darunterliegenden Parzellenstruktur, zwischen den heutigen Straßenverläufen und der darunterliegenden technischen Infrastruktur, zwischen den heutigen Stadträumen und dem historisch angelegten, dem Ort immanenten Raumgefüge weiterhin extreme Divergenzen, die eine schlüssige Neuordnung im heutigen Zustand bislang rechtlich, technisch und wirtschaftlich unmöglich gemacht haben und ohne eine grundlegende strukturelle Korrektur aller Voraussicht nach auch weiter unmöglich machen werden.

Hinzu treten die massiven seit der Wendezeit noch hinzugekommenen planerischen Vorbelastungen der Flächen durch die baurechtliche Sicherung von Stellplätzen auf den heutigen Brachflächen, durch genehmigte und bestandsgeschützte Anlieferbeziehungen und einen insgesamt hohen Stellplatzbedarf aus den umgebenden Wohnquartieren und Bildungsnutzungen, der die vorhandenen, scheinbar herrenlosen Flächen ungefragt in Besitz genommen hat.

Ziel der vorliegenden Planung ist es daher, ausdrücklich losgelöst von konkreten Einzelvorhaben eine künftige städtebauliche Grundstruktur vorzugeben, die den baulich und planerisch begonnenen, dann in letzter Minute stecken gebliebenen historischen Irrtum der nördlichen Innentadt tangente in leistbaren Teilschritten soweit wie möglich rückgängig macht und unter Würdigung vorhandener Nutzungen und historischer Raumstrukturen eine mittel- bis langfristige Heilung dieses Stadtbereichs ermöglicht.

Ein erster Schritt konnte bereits mit der Korrektur der Straßenräume im Zuge der Umgestaltung der nördlichen Johannesstraße erreicht werden; die hieraus resultierenden städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten sind im vorliegenden Entwurf bereits berücksichtigt.

Die notwendigen Korrekturen des Stadtgrundrisses ermöglichen einerseits eine zeitnahe Auffüllung einzelner freiwerdender Baufelder, mit denen bereits ein wesentlicher Beitrag zur Stadtreparatur geleistet werden kann. Andererseits ermöglichen sie einen Fortbestand der im Verlauf der geplanten Innentadt tangente bereits entstandenen Wohnbebauung bis zum Ende ihrer jeweiligen Nutzungszeit und geben die Strukturen für eine denkbare Nachfolgebebauung vor, mit der langfristig der Reparaturprozess abgeschlossen werden könnte.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Stadtreparatur und eine geordnete Wiedernutzbarmachung der bezeichneten Brachflächen geschaffen

werden. Neben der verträglichen Einordnung eines Parkhauses sollen die Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern zugelassen werden.

## 1.2 Verfahrensablauf

### 1.2.1 Gewähltes Verfahren

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

1. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer Fläche und der Nachverdichtung. Mit der Planung soll die Revitalisierung einer teilweise brachgefallenen innerstädtischen Fläche durch städtebauliche Neuordnung und maßvolle bauliche Verdichtung ermöglicht werden. Neben den überdimensionierten Verkehrsflächen werden die größeren Brachflächen innerhalb des Geltungsbereiches derzeit zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt.
2. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder die Größe der festgesetzten Grundfläche beträgt weniger als 20 000 m<sup>2</sup>. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,6 ha, eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs.1 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich, da die Größe der zulässigen Grundflächen die Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten wird.
3. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem ThürUVPG unterliegen. Im Bebauungsplan werden ein Allgemeines Wohngebiet "WA" und ein "Mischgebiet" (MI 1 und MI 2) sowie ein Sonstiges Sondergebiet "SO Parkhaus" festgesetzt. Somit kann ein konkretes UVP- pflichtiges Projekt mit dem Bebauungsplan nicht vorbereitet werden, da selbst die bloße abstrakte Möglichkeit, dass durch Festsetzung eines Baugebietes in einer klassischen Angebotsplanung derartige Anlagen errichtet werden könnten, nicht gegeben ist. Soweit kein konkretes UVP- pflichtiges Projekt mit dem Bebauungsplan vorbereitet wird, ist jedoch ein Anwendungshindernis nicht gegeben.
4. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen in diesem innerstädtischen Bereich nicht.

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

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

### 1.2.2 Verfahrensablauf

- Im Amtsblatt Nr. 21 vom 31.12.2010 wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass der Stadtrat am 24.11.2010 den Beschluss zur Drucksachen- Nr. 1396/10, den Bebauungsplan ALT614 "Am Hügel" im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen, gefasst hat.
- Die Öffentlichkeit konnte sich nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom 10. Januar 2011 bis 21. Januar 2011 unterrichten und zur Planung äußern.

### 1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes erstreckt sich nördlich und westlich der Straße Am Hügel bis etwa 70m südlich der Weidengasse. Der Geltungsbereich umfasst Grundstücke in der Gemarkung Erfurt in den Fluren 123, 124, 125 und 138 und wird begrenzt:

- im Norden: Durch die nördliche Grenze des Flurstückes 119/5, Flur 123 und deren Verlängerung ca. 3m in östlicher Richtung,
- im Osten: beginnend ab Höhe der nördlichen Grenze des Flurstückes 119/5, Flur 123 und in einem Abstand von 3m zur östlichen Grenze der Flurstücke 83/5; 5, Flur 125 und Flurstück 145, Flur 123 und deren Verlängerung in südliche Richtung bis in Höhe der südlichen Grenze des Straßenflurstückes 97/1 der Flur 138, die südliche und östliche Grenze des Straßenflurstückes Flurstückes 97/1, Flur 138, bis in Höhe der südlichen Grenze des Flurstückes 16/1, Flur 138.
- im Süden: die südliche Grenze des Flurstückes 16/1, Flur 138 sowie deren Verlängerung in östlicher Richtung bis zur östlichen Grenze des Straßenflurstückes 97/1, Flur 138,
- im Westen: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 16/1 und 96, Flur 138, die östliche Grenze des Flurstückes 5, Flur 138 sowie etwa 5m entlang der nördlichen Grenze des Flurstückes 5, Flur 138, beginnend ab Höhe der westlichen Grenze des Flurstückes 93/2, Flur 138 sowie deren Verlängerung in nördlicher Richtung bis zur westlichen Grenze des Flurstückes 93/2, Flur 138, die westliche Grenze der Flurstücke 93/2, Flur 138, die westliche Grenze des Flurstückes 140/1, Flur 123 sowie deren Verlängerung in nördlicher Richtung bis zur westlichen Grenze des Flurstücks 139/2, Flur 123, die westliche Grenze des Flurstücks 139/2, Flur 123, deren Verlängerung in nördlicher Richtung bis zur nördlichen Grenze des Straßenflurstücks 132/1 der Flur 123 sowie deren östliche Verlängerung bis zur südlichen Ecke des Gebäudes Huttenstraße 1, die westliche Grenze der Kronenburgasse.

Aufgrund vorliegender Straßenplanungen zur nördlichen Johannesstraße, welche die Umgestaltung des Knotenpunktes Johannesstraße / Am Hügel umfasst, war in deren Ergebnis eine Änderung der Grenzen des Geltungsbereiches erforderlich. Des Weiteren sind nunmehr in dem Geltungsbereich nur noch die erforderlichen Verkehrsflächen für die geplante Entwicklung enthalten. Die vorhandenen Verkehrsflächen werden soweit diese für die Planung nicht erforderlich sind, vom Geltungsbereich ausgenommen. Die Grenzen des Geltungsbereiches waren daher gegenüber dem Aufstellungsbeschluss entsprechend anzupassen.

## 1.4 Übergeordnete Planungen

### 1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

Der Erschließung von Baulücken, der Mobilisierung von geeigneten Brachflächen sowie die Nutzung von Baulandreserven in bereits erschlossenen Gebieten soll der Vorrang vor der Erschließung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich eingeräumt werden. Die Planung entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

### 1.4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt (Veröffentlichung am 27.05.2006) ist der Bereich des Bebauungsplanes ALT 614 überwiegend als Besonderes Wohngebiet (WB) sowie teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" dargestellt.

Der Bebauungsplan entspricht in seinem Geltungsbereich mit den folgenden Festsetzungen nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes:

- Festsetzung eines Mischgebietes für die Grundstücke der Dreiecksfläche begrenzt durch die Straßen Johannesstraße, Am Hügel und Kronenburggasse,
- Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Parkhaus" für die Grundstücke nördlich der Weidengasse und südlich der Huttenstraße sowie westlich der Straße Am Hügel,
- Festsetzung eines Wohngebietes für die Grundstücke südlich der Weidengasse und westlich der Straße Am Hügel.

Der Flächennutzungsplan muss deshalb gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

### 1.4.3 Sanierungsgebiet, Erhaltungssatzung und Ortsgestaltungssatzung

Das gesamte Planungsgebiet ist Teil des Sanierungsgebietes "Altstadt" EFM 101 vom 24.06.1992 und insofern Gegenstand des besonderen Städtebaurechts gemäß §§ 136 bis 191 BauGB. Mit dem Bebauungsplan werden 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.

### 1.4.4 Kulturdenkmale

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind einschließlich ihrer evtl. erhaltenen Kelleranlagen, Stadtmauer und ehemaliges Johannestor Bestandteil der denkmalgeschützten

baulichen Gesamtanlage Altstadt Erfurt. Die ehemalige Kunstschule Am Hügel 1 und die baulichen Reste der ehemaligen Stadtbefestigung sind als Kulturdenkmale im Denkmalbuch des Freistaats Thüringen verzeichnet.

## 1.5 Bestandsdarstellung

### 1.5.1 Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Teil der erweiterten Altstadt, durch die Straße Am Hügel wird der nördliche Altstadteingang markiert.

### 1.5.2 Eigentumsverhältnisse/ aktuelle Nutzungen

Die Stadt ist Eigentümerin eines großen Anteils von Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs, weitere Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Aufgrund dieser Eigentumsverhältnisse ist die Umsetzung der städtebaulichen Planung nur mittels Bodenordnung möglich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ALT614 wird deshalb eine Baulandumlegung nach § 45 ff. BauGB angeordnet.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden durch eine ungeordnete Entwicklung geprägt. Die fragmentarischen Verkehrs- und Raumstrukturen einer in den 80er Jahren des 20. Jahrhunderts angestrebten Verkehrsmagistrale stellen in Ihrer Unwirtlichkeit einen städtebauliche Missstand dar, der negative Auswirkungen auf die Funktion des Quartiers hat. Neben den überdimensionierten Verkehrsflächen sind auf den größeren Brachflächen Stellplätze vorzufinden.

Die Dreiecksfläche, begrenzt durch Johannesstraße, Am Hügel und Kronenburggasse ist mit den viergeschossigen, insgesamt etwa 30m langen Wohn- und Geschäftshäusern Johannesstraße 62, 63 und 64 bebaut. Die restliche Fläche ist überwiegend versiegelt und wird zum großen Teil als Stellplatzfläche genutzt.

Die Flächen südlich und nördlich der Weidengasse werden ebenfalls für das Abstellen von Fahrzeugen genutzt. Auf der Fläche südlich der Weidengasse sind 14 PKW- Stellplätze und auf der Fläche nördlich der Weidengasse 65 PKW- Stellplätze durch Baulast öffentlich- rechtlich gesichert. Diese öffentlich rechtlich gesicherten Stellplätze wurden als ebenerdige Stellplätze hergestellt. Die Flächen südlich angrenzend an die Huttenstraße werden ebenfalls für das Parken durch Anwohner bzw. tagsüber durch die Schüler der Berufsschule genutzt.

### 1.5.3 Baulasten/Grunddienstbarkeiten

#### 1.5.3.1 Baulasten

Für die nachfolgenden Grundstücke in der Gemarkung Erfurt, Flur 123 und 138 wurden verschiedene Baulasten in das Baulastenverzeichnis eingetragen. Diese sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen:

- Zusammenlegungsbaulast für die Flurstücke 99/1; 99/2; 101/1 140/1; 140/2; 140/3 und 93/2,
- Flurstücke 99/1; 99/2; 101/1; 140/1; 140/2; 140/3 und 93/2 Stellplatzbaulast (65 Stellplätze) zugunsten des Flurstückes 184, Flur 140,
- Flurstück 140/1, Anbaubaulast an das benachbarte Gebäude, Abstandsbaulast von 5m, Zuwegung- und Zufahrtsbaulast zugunsten der Flurstücke 139/1; 139/2; 139/3; 139/5 und 139/6,



- Flurstücke 7 und 94 Stellplatzbaulast (14 Stellplätze) zugunsten der Flurstücke 10; 11; 12; 13/1 und 13/2, Flur 137

### **1.5.3.2 Grunddienstbarkeiten**

Für die nachfolgenden Grundstücke in der Gemarkung Erfurt wurden verschiedene Grunddienstbarkeiten vereinbart und in Abt. II in das Grundbuch eingetragen. Diese sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen:

- Flurstück 104/13, Flur 138: beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Erdgasleitungsrecht),
- Flurstück 93/2, Flur 138: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die Grundstücke Flur 123, Flurstück 139/4 (ist historisch und heute im aktuellen Flurstück 139/6 u. a. integriert) und 140/1.
- Für das Flurstück 140/3, Flur 123 ist eine Grunddienstbarkeit für den Kanalbestand eingetragen.

## **1.5.4 Umweltsituation**

### **1.5.4.1 Lärm**

Die an das Plangebiet angrenzende überwiegende Wohnbebauung an den Straßen Huttenstraße, Am Hügel und Johannesstraße sind durch den Verkehrslärm der angrenzenden Straßen und der Stellplatzflächen sowie die Stadtbahn in der Johannesstraße vorbelastet.

Wie die Betrachtungen zum Ist-Zustand im Rahmen des Schalltechnischen Gutachtens (ebenerdiger Parkplatz mit ca. 180 gebührenfreien Stellplätzen) zeigen, wird der Nacht- Immissionsrichtwert für ein WA-Gebiet nach TA Lärm an allen, an den derzeitigen Stellplatzflächen angrenzenden Gebäuden um bis zu 10 dB(A) überschritten.

### **1.5.4.2 Altlasten**

Die innerhalb des Geltungsbereiches Bebauungsplans ALT 614 gelegenen bzw. unmittelbar angrenzenden Flächen wurden bislang nicht im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfasst, d.h. es sind keine Nutzungen bekannt geworden, die einen Altlastenverdacht bzw. schädliche Bodenveränderungen hinsichtlich Schadstoffbelastungen begründet hätten.

### **1.5.4.3 Naturräumliche Gegebenheiten**

Naturräumlich ist das Planungsgebiet der Großlandschaft „Thüringer Becken und Randplatten“ und der Landschaft "Thüringer Becken" zugeordnet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt inmitten der Kernstadt des Stadtgebietes von Erfurt.

Bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes handelt es sich bis auf die viergeschossigen Wohn- und Geschäftshäuser in der Johannesstraße 62, 63 und 64 um unbebaute Flächen. Diese sind überwiegend versiegelt, die unversiegelten Flächen sind zum Teil mit Bäumen bestanden. Es wurden im Rahmen der Baumkartierung 36 Bestandsbäume in unterschiedlichsten Qualitäten erfasst. Die wilde Gera, die auf dem historischen Stadtgrundriss noch um 1870 innerhalb des Geltungsbereichs vorhanden war, wurde mit der Anlage des Flutgrabens um 1898 zugeschüttet.

### **1.5.4.4 Klima**

Das Stadtgebiet ist insgesamt durch Überwärmung, eine hohe Feinstaubbelastung und schlechte Durch-

lüftungssituation gekennzeichnet. Das Plangebiet ist als sog. Sanierungszone - Fläche mit mäßiger bis hoher Überwärmung mit negativer Bedeutung insbesondere für das Bioklima eingestuft.

In unmittelbarer Nähe verläuft entlang des Gewässers eine Klimaschutzzone 1. Ordnung (Fläche mit größter Bedeutung für die Sammlung und den Transport von Kalt- und Frischluft sowie die Be- und Entlüftung der Stadt Erfurt).

## **1.5.5 Erschließung**

### ***1.5.5.1 ÖPNV-Erschließung***

Die ÖPNV- Erschließung erfolgt über die Straßenbahnlinien 1 und 5. Die Straßenbahnhaltestelle befindet sich in der Johannesstraße auf Höhe Augustinerstraße, etwa 250m vom Plangebiet entfernt und somit innerhalb des 400 m Radius, so dass die planerischen Vorgaben für eine gute ÖPNV- Anbindung erfüllt werden.

### ***1.5.5.2 Individualverkehr***

Das Plangebiet wird für den motorisierten Individualverkehr, den Radverkehr und für Fußgänger über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen Johannesstraße, Kronenburggasse, Huttenstraße, Weidengasse und die Straße Am Hügel erschlossen.

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

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

Die Flächen sind sowohl mit Trinkwasser als auch abwassertechnisch erschlossen. Über die Fläche südlich des Huttenplatzes und nördlich der Weidengasse verläuft ein Abwassersammler (Eiprofil 800/ 1200), Baujahr 1911 und eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 150 GG.

### ***1.5.6.2 Gas, Fernwärme, Strom***

Im Plangebiet sind Gas-, Fernwärme und Stromleitungen vorhanden. Die Leitungen verlaufen sowohl im öffentlichen Straßenraum als auch innerhalb der festgesetzten Baufelder. Das Plangebiet befindet sich im Fernwärmesatzungsgebiet 1 – Altstadt, in dem für neue und zu sanierende Gebäude ein Anschluss an die Fernwärme herzustellen ist.

## **1.5.7 Ortsbild und Erholungsnutzung**

Das Plangebiet liegt mitten im innerstädtisch geprägten dicht besiedelten Stadtraum. Das Gebiet selbst hat eine geringe Bedeutung für die Erholungsnutzung, jedoch grenzt westlich der Grünzug entlang der Geranienstraße an.

## **1.6 Allgemeine Planungsziele**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Revitalisierung einer teilweise brachgefallenen/ bzw. untergenutzten innerörtlichen Fläche durch bodenordnerische, städtebauliche und funktionelle Neuordnung sowie eine bauliche Verdichtung angestrebt. Für den Bereich des Huttenplatzes als ein Eingang in die Altstadt wird eine Stadtreparatur als strukturell wichtiges Ziel formuliert. Die Nutzung städtebaulicher

cher Neuordnungsmaßnahmen dient der Beseitigung städtebaulicher Missstände und Schaffung funktional nachhaltiger Baustrukturen. Das Raumkonzept geht von einer Ergänzung der Bestandstrukturen um wenige aber für die Veränderung der Raumwirkung wirksame Baukörper aus.

Um den enormen, über die Jahre auf den Brachflächen aufgelaufenen Stellplatzbedarf im Gebiet (u. a. aufgrund verschiedener kirchlicher und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie der vorhandenen verdichteten Wohnbebauung) bewältigen zu können und auf einem Teil der neugeordneten Flächen überhaupt eine innenstadttypische Wiederbebauung zu ermöglichen, ist der Bau einer Quartiersgarage unumgänglich. Dies ist ausdrücklich nicht das primäre Ziel des Planes, sondern eine zwangsläufige Voraussetzung, um die bezweckte Neuordnung noch ermöglichen zu können.

Das Vorhaben eines Parkhauses stellt eine sondergebietspflichtige Nutzung dar und weicht hinsichtlich Nutzungsart und Baumasse von den bisherigen Sanierungszielen ab. Des Weiteren weicht das städtebauliche Konzept in Teilen, insbesondere hinsichtlich der festgesetzten Dachform, Baukörperstellung und Gestaltung von den Regelungen der rechtskräftigen Ortsgestaltungssatzung ab. Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ALT614 "Am Hügel" konkretisieren gebietsbezogen die Sanierungsziele des Sanierungsgebietes "Erfurt, Altstadt".

Diese werden im Geltungsbereich die entsprechenden Regelungen der "Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt" verdrängen und somit Grundlage für die sanierungsrechtlichen Genehmigungen nach §§ 144, 145 BauGB. Durch das gewählte Verfahren erfolgt eine einzelfallbezogene Änderung der Rechtslage durch den legitimierten Satzungsgeber, den Stadtrat, bezogen auf ein konkretes städtebauliches Konzept ohne Präcedenzwirkung. Das vorliegende Baukonzept widerspricht nicht dem eigentlichen Ziel der Ortsgestaltungssatzung, die Wahrung der Eigenart des Stadtbildes zu gewährleisten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen. Folgende Planungsziele werden dabei angestrebt:

- Stadtreparatur und Neudefinition des strukturell wichtigen Stadteinganges in die Altstadt unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes,
- Neuordnung von Verkehrsflächen im Bereich der Straße Am Hügel,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und der Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern durch Konzentration der Stellplätze in einem Parkhaus,
- Sicherung einer standortangemessenen Einbindung und Gestaltung des Parkhauses.

## 1.6.1 Planungsalternativen

### 1.6.1.1 Planungsalternative 1, 0-Variante

Ein Bebauungsplan wird nicht aufgestellt, die unbebauten Flächen werden weiterhin für das Abstellen von PKW genutzt.

Diese Variante wird aus nachfolgenden Gründen nicht weiter verfolgt:

- Wegen der Größe der zu betrachtenden Flächen handelt es sich um ein "eigenes fiktives Plangebiet". Für eine Fläche, die wegen ihrer Größe einer von der Umgebung gerade unabhängigen, gesonderten städtebaulichen Entwicklung und Beplanung fähig ist, ist das Vorliegen einer Baulücke zu verneinen. Die im Geltungsbereich gelegenen Flächen nehmen nicht am Bauzusammenhang nach § 34 BauGB teil, eine bauliche Entwicklung ist somit im Rahmen der Zulässigkeit des § 34 BauGB nicht möglich.

lich. Städtebauliche Neuordnungsmaßnahmen, die Schaffung funktional nachhaltiger Baustrukturen, die Beseitigung städtebaulicher Missstände, eine Stadtreparatur sowie eine geordnete Wiedernutzbarmachung von Brachflächen sind deshalb ohne die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung durch Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht möglich.

#### **1.6.1.1 Planungsalternative 2**

Bebauung der Brachfläche zwischen Huttenstraße und Weidengasse mit Wohn- Geschäftshäusern und die Einordnung der Parkplätze in einem unterirdischen Parkhaus

Diese Variante wird aus nachfolgenden Gründen nicht weiter verfolgt:

- Auf den Flächen südlich und nördlich der Weidengasse sind insgesamt 79 Stellplätze öffentlich-rechtlich gesichert. Hinzu kommt der erhebliche Stellplatzbedarf im nordöstlichen Altstadtbereich. Im Zuge einer Wiederbebauung der Flächen wäre zudem der Stellplatzbedarf der hinzutretenden Nutzungen zu decken. Eine Abdeckung dieses erheblichen Bedarfes in Tiefgaragen scheidet bei realistischer Betrachtung aus wirtschaftlichen Erwägungen aus.

#### **1.6.1.2 Planungsalternative 3**

Einordnung der Parkplätze in einer flächensparenden, offenen Parkpalette auf der Fläche zwischen Huttenstraße und Weidengasse

Diese Variante wird aus nachfolgenden Gründen nicht weiter verfolgt:

- Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in einer offenen Parkpalette scheidet wegen der direkten Nähe zu schutzwürdigen Wohnnutzungen aus, da die Immissionsrichtwerte für die umgebende Wohnnutzung damit nicht einzuhalten sind und ein städtebaulicher Missstand verfestigt wird.

#### **1.6.1.3 Planungsalternative 4**

Einordnung des Parkhauses auf der Dreiecksfläche begrenzt durch die Straßen Johannesstraße, Am Hügel und Kronenburggasse oder auf der Fläche südlich der Weidengasse

Diese Variante wird aus nachfolgenden Gründen nicht weiter verfolgt:

- Für eine wirtschaftliche Betreibung des Parkhauses sind eine Tiefe von 35m und eine Länge des Gebäudes von mindestes 50 m erforderlich. Die oben bezeichneten Flächen im Plangebiet sind zu klein, um ein Parkhaus der erforderlichen Größe mit mindestens 250 Stellplätzen wirtschaftlich einzuordnen und scheiden daher für die Einordnung des Parkhauses aus.

## **2 Begründung der Festsetzungen**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **2.1.1 Mischgebiet (MI 1 und MI 2)**

##### ***Festsetzung Nr. 1.1 bis 1.3 und zeichnerische Festsetzung***

Die vorhandene Baustruktur entlang der Haupteerschließungsachse der Johannesstraße, 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 insbesondere durch den Juri- Gagarin- Ring wird für die Dreiecksfläche begrenzt durch die Straßen Johannesstraße, Am Hügel und Kronenburggasse ein Mischgebiet festgesetzt.

Im Mischgebiet stehen das Wohnen und die gewerbliche Nutzung, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stört, gleichberechtigt nebeneinander. Der typischen Nutzungsvielfalt dieses Altstadtbereiches wird damit entsprochen.

Ziel ist es im Mischgebiet vermeidbare Störungen, auf Grund der vorhandenen Wohnnutzung im Umfeld und der möglichen Wohnnutzung im Plangebiet, auszuschließen. Die Mindestanforderung an den Grad der Wohnruhe in einem gemischten Gebiet hinsichtlich des Lärms ist die Gewährleistung einer nicht wesentlich gestörten Kommunikation zwischen Wohnnutzung und gewerblichen Nutzung (Kommentar BauNVO Fickert/ Fieseler - § 6, Rnr. 2/ 2.2).

Die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) und die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO stören durch zusätzliche Lärmemissionen bzw. widersprechen der geplanten Nutzungs- und Raumstruktur und werden deshalb ausgeschlossen. Die altstadttypische Nutzungsvielfalt soll erhalten und weiterentwickelt werden und muss daher vor Verdrängungsprozessen durch höherrentierlichen Nutzungen, die städtebaulichen Missstände verursachen können, gezielt geschützt werden. Spielhallen können aufgrund der hohen Renditen dieser Nutzungen Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften verdrängen.

Die im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe) werden nur ausnahmsweise zugelassen. Durch eine Einzelfallprüfung soll deren Verträglichkeit mit den Wohnnutzungen im nachgeordneten Genehmigungsverfahren geprüft werden.

## **2.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

### ***Festsetzung Nr. 1.4 bis 1.5 und zeichnerische Festsetzung***

Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend, wird zur Fortentwicklung der bestehenden Wohnnutzung für die südlich der Weidengasse und westlich der Straße am Hügel gelegene Fläche die Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die damit vorrangig angestrebte Wohnnutzung schließt Störungen des Bestandes aus und entspricht der raumstrukturellen Eignung dieses Bereiches.

Die angestrebte Sicherung und Fortentwicklung des Wohnbestandes entspricht einem vorhandenen Bedarf nach Wohnformen in Altstadtnähe 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 des Allgemeinen Wohngebietes 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 zu sichern und Störungen der Wohnruhe einzuschränken.

In diesem Bereich werden nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese zu zusätzlichen Lärmemissionen, insbesondere hervorgerufen durch den Ziel- und Quellverkehr führen würden, bzw. widersprechen diese den vorhandenen bzw. geplanten Nutzungs- und Baustrukturen.

Die in einem WA allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe werden nur ausnahmsweise zugelassen. Durch eine Einzelfallprüfung soll deren Verträglichkeit mit den Wohnnutzungen im nachgeordneten Genehmigungsverfahren geprüft werden.

### 2.1.3 Sonstiges Sondergebiet (SO) "Parkhaus"

#### *Festsetzung Nr. 1.6 und zeichnerische Festsetzung*

Im nordöstlichen Altstadtbereich besteht u. a. aufgrund verschiedener kirchlicher und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie der vorhandenen verdichteten Wohnbebauung im Umfeld ein erheblicher Stellplatzbedarf. Soweit eine Beseitigung des heutigen Missstandes erreicht werden soll, bedarf es der Konzentration der flächenintensiven ebenerdigen Stellplätze in einem standortangemessenen Parkhaus.

Da sich die vorgesehene Nutzung eines Parkhauses keinem der in den §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Baugebietstypen zuordnen und auch nicht sachgerecht mit einer auf sie gestützten Festsetzung erreichen (§ 1 Absätze 4 bis 10 BauNVO) lässt, wird für die Fläche nördlich der Weidengasse und südlich der Huttenstraße ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Parkhaus" nach § 11 BauNVO festgesetzt. Für eine wirtschaftliche Betreibung des Parkhauses sind eine Tiefe von 35m und eine Länge des Gebäudes von mindestens 50 m erforderlich.

Im Rahmen einer ersten groben Machbarkeitsuntersuchung wurde innerhalb einer Fläche, begrenzt

- im Süden durch die Weidengasse,
- im Osten durch die Straße Am Hügel,
- im Norden durch die Huttenstraße und
- im Westen durch die östliche Grenze der Zufahrt zum Einkaufsmarkt sowie deren Verlängerung in südlicher Richtung bis zur Weidengasse die Einordnung eines Parkhauses mit bis zu 500 Stellplätzen als möglich erachtet.

Die durch Baulast öffentlich rechtlich gesicherten 79 Stellplätze für kirchliche Einrichtungen sind bei einer Inanspruchnahme der Flächen für andere Nutzungen gebunden für diese kirchlichen Einrichtungen in dem Parkhaus herzustellen. Das heißt die Stellplatzbaulast geht dann in das Parkhaus über, die erforderlichen Stellplätze sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Dazu sind vertragliche Vereinbarungen zwischen dem zukünftigen Bauherren und Betreibern des Parkhauses sowie den Begünstigten der Baulasten abzuschließen.

Nach ersten Schätzungen dürfte ein Anteil von 150 öffentlich nutzbaren, Kurzzeitstellplätzen für eine wirtschaftliche Betreibung des Parkhauses erforderlich sein. Der aktuelle Verkehrsentwicklungsplan Erfurt, Teil Innenstadt sieht als Kernziel eine "Begegnungszone Innenstadt" vor, die den öffentlichen Parkverkehr nur außerhalb der "Begegnungszone" zulässt. Somit dient die Zulassung des Parkhauses am Rande der Innenstadt auch der Schaffung von ausreichend Parkmöglichkeiten am Rande der Begegnungszone.

Ggf. sind noch Anwohnerparkplätze herzustellen, so dass in dem Parkhaus mindestens 250 Stellplätze unterzubringen sind. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wird eine maximal zulässige Anzahl von 500 Stellplätzen als möglich erachtet.

Ausnahmsweise sind im südlichen Teil des festgesetzten SO "Parkhaus" Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude zulässig. Es erscheint möglich, dass nicht die gesamte als SO "Parkhaus" festgesetzte Fläche für ein Parkhaus in Anspruch genommen werden muss, da die Mindestanzahl der Stellplätze bereits auf einer Teilfläche realisiert werden könnte. Auf der verbleibenden Restfläche kann dann eine, in der Altstadt typische Bebauung mit Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäuden realisiert werden.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

### *Festsetzung Nr. 2.1 bis 2.6 und zeichnerische Festsetzung*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt durch:

- Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl
- Festsetzung der Zahl Vollgeschosse als Höchstmaß oder zwingend,
- Festsetzung von Traufhöhen als Mindest- und Höchstmaß und von Gebäudehöhen als Mindest- und als Höchstmaß.

Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet, da aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl und der Höhe der baulichen Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse die planerisch angestrebte Baustruktur hinreichend bestimmt definiert ist.

### 2.2.1 Grund- und Geschossflächen

Der zeichnerisch festgesetzte ca. 13.900 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich beinhaltet 3 Baufelder mit einer Gesamtgröße von ca. 7.800 m<sup>2</sup> und eine ca. 6.100 m<sup>2</sup> große Straßenverkehrsfläche.

Innerhalb des ca. 2.400 m<sup>2</sup> großen MI (Teilbereiche MI 1 und MI 2) sind aufgrund der festgesetzten maximalen Grundflächenzahlen (GRZ) von 1,0 und 0,5 zulässig:

- Maximal ca. 1.500 m<sup>2</sup> Grundfläche für die viergeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäude (Geschossbau).
- Maximal ca. 450 m<sup>2</sup> Grundfläche für die bis zu dreigeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäude (Geschossbau).
- Daraus resultiert maximal eine Geschossfläche von 7.350 m<sup>2</sup> und eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0.

Innerhalb des ca. 3.600 m<sup>2</sup> großen SO "Parkhaus" sind aufgrund der der festgesetzten maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zulässig:

- Maximal ca. 2.880 m<sup>2</sup> für das Parkhaus sowie für die zeichnerisch festgesetzte Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.
- Daraus resultiert maximal eine Geschossfläche von ca. 14.400 m<sup>2</sup> für das Parkhaus und eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 4,0.

Innerhalb des ca. 1.800 m<sup>2</sup> großen WA sind aufgrund der festgesetzten maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zulässig:

- Maximal ca. 1.080 m<sup>2</sup> Grundfläche für die dreigeschossigen Wohngebäude (Geschossbau).
- Daraus resultiert maximal eine Geschossfläche von 3.240 m<sup>2</sup> und eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8.

Die Werte ergeben sich unter Zugrundelegung der Annahme, dass alle Bauflächen ein Baugrundstück darstellen. Durch die sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich die folgenden zulässigen Überschreitungen der Obergrenze der GFZ sowie der GRZ unter Zugrundelegung der nachfolgenden Baugebiete:

	Grundflächenzahl (GRZ) Obergrenze		Geschossflächenzahl (GFZ) Obergrenze	
	lt. BauNVO	lt. Planung	lt. BauNVO	lt. Planung
<b>Mischgebiet</b>	<b>0,6</b>	<b>0,8</b>	<b>1,2</b>	<b>3,0</b>
<i>Teilbereich MI 1</i>		<i>1,0</i>		
<i>Teilbereich MI 2</i>		<i>0,5</i>		
<b>Sondergebiet (SO) "Parkhaus"</b>	<b>0,8</b>	<b>0,8</b>	<b>2,4</b>	<b>4,0</b>
<b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b>	<b>0,4</b>	<b>0,6</b>	<b>1,2</b>	<b>1,8</b>

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie aus den besonderen städtebaulichen Gründen insbesondere für die Ansiedlung eines Parkhauses wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt ein hohes Maß der baulichen Nutzung angestrebt. 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 4,0 (für das Parkhaus) sowie der GRZ bis 1,0. Eine GRZ von 1,0 kann sich auch im Rahmen einer Bebauung von Eckgrundstücken in dem WA sowie im Bereich des Mischgebietes, MI 1 ergeben. Damit werden die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten.

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung dürfen nach § 17 Abs. 1 BauNVO die dort aufgeführten Obergrenzen nur nach Maßgabe der Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden. Die Obergrenzen des Absatzes können überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden sowie sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Da der Bereich zum 01.07.1990 nicht überwiegend bebaut war, sind die Anwendungsvoraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauNVO im Geltungsbereich aus folgenden Gründen zu prüfen und sind gegeben:

1. Besondere städtebauliche Gründe erfordern die Überschreitung:
  - Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO werden überschritten, um eine am Bestand orientierte adäquate Raumkante zur Johannesstraße und zur Straße Am Hügel zu schaffen und gleichzeitig neue Wohnformen sowie ein Parkhaus im Quartier zu integrieren, welches die Unterbringung des ruhenden Verkehrs angrenzender Nutzungen zum Gegenstand hat und gewährleistet, dass wohnungsnaher Freiräume angemessen gestaltet werden können.
  - Die Festsetzungen sind notwendig, um planungsrechtlich die städtebaulich prägende Baustrukturen zu sichern und die Sanierungsziele zu konkretisieren.
  - Mit der zulässigen Bebauung soll an die Baustruktur des unmittelbaren Umfeldes angeknüpft werden. Daher wird für das MI und das WA eine, im innerstädtischen Bereich typische Blockrandbebauung zugelassen und eine für die Innenstadt charakteristische höhere bauliche Dichte erreicht.
  - Mit Zulassung einer höheren baulichen Dichte in der Innenstadt wird es möglich das Potential einer überdurchschnittlich guten ÖPNV-Erschließung durch Nutzungskonzentration auszuschöpfen.
2. Die Beeinträchtigungen der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden.
  - Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsräume bleibt gewahrt, es erfolgt keine Unterschreitung der nach ThüBauO erforderlichen Abstandsflächen.



- Den Wohngrundstücken sind ausreichende wohnungsnahe Freiräume zugeordnet.
  - Das Baugebiet liegt in direkter Nähe zum innerstädtischen Grünzug, der an die Gera angrenzt
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.
  - Durch Festsetzung Nr. 5.3 und 5.4 und wird gewährleistet, dass nicht überbaute Teile der Tiefgaragen sowie Flachdächer (sobald die Fläche 30 m<sup>2</sup>) überschreitet, zu begrünen sind.
4. Die Bedürfnisse des Verkehrs können aufgrund folgender Umstände/ Maßnahmen befriedigt werden:
- Die gute ÖPNV-Erschließung des in der Innenstadt gelegenen Gebietes und dessen fußgänger- und radfahrerfreundliche Anbindung an die Altstadt ermöglicht eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs.
5. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

#### ***Festsetzung Nr. 2.1 Grundfläche baulicher Anlagen und zeichnerische Festsetzung***

Die Größe der zulässigen Grundfläche (GR) baulicher Anlagen ergibt sich aus der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, die durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt ist sowie aus der festgesetzten GRZ. Die Festsetzungen sind erforderlich, um die Bebauung in diesem innerstädtischen Umgebungsrahmen planungsrechtlich zu sichern und umzusetzen.

Die Überschreitungen der GRZ durch Tiefgaragen im Sonstigen Sondergebiet SO "Parkhaus" und im MI 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.

#### ***Festsetzung Nr. 2.2 - 2.6, Höhe baulicher Anlagen***

Zur Umsetzung des städtebaulich- architektonischen Konzeptes wurden Festlegungen der zulässigen Höhen der baulichen Anlagen getroffen. Diese beziehen sich auf die angrenzende Straßenverkehrsfläche, entlang der sich die Baukörper entwickeln sollen. Die angrenzenden Straßenverkehrsflächen stellen eine klar definierte Bezugsebene dar, so dass mit der Planung eine städtebaulich geordnete Höhenentwicklung der Baukörper gewährleistet werden kann.

In dem Mischgebiet, Teilbereich MI 1 wird für die Flächen angrenzend an die Johannesstraße und die Straße Am Hügel eine viergeschossige Bebauung und mit einer Mindesttraufhöhe von 15m, einer maximalen Traufhöhe von 16m und einer maximalen Gebäudehöhe von 21,5m festgesetzt. Somit kann eine harmonische Einfügung der Neubebauung gewährleistet werden, da diese Festsetzungen u. a. an die Prägung der umgebenden Bebauung der Johannesstraße und der Straße Am Hügel anknüpfen.

In dem Mischgebiet, Teilbereich MI 2 wird eine ein- bis maximal dreigeschossige Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m zugelassen. Damit wird die Möglichkeit eröffnet, die rückwärtigen Grundstücksteile für eine entsprechende Bebauung zu nutzen.

Mit Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen mit mindestens 12m und maximal 15m in dem Sondergebiet "Parkhaus" wird Bezug auf die Höhen der an den Geltungsbereich angrenzenden Gebäude genommen und ebenfalls eine höhenmäßig harmonische Einfügung der Neubebauung in die Umgebung gewährleistet.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden eine maximale Höhe von 12m sowie zwingend drei Vollgeschosse festgesetzt. Diese erlauben z. B. die Einordnung von kleineren gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschosszonen.

Zur Zulassung von Dachaufbauten wie z.B. Austritte für Dachterrassen, im WA und betriebsbedingte Aufbauten auf dem Gebäude des Parkhauses im SO "Parkhaus" dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen im WA, im MI 2 und SO "Parkhaus ausnahmsweise" überschritten werden.

Durch Bestimmung einer maximalen Sockelhöhe soll die Lage der einzelnen Geschosse zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche definiert werden (weites Herausragen des Kellergeschosses führt zu überdimensionierten Treppenanlagen im ansonsten flachgeneigten Gelände).

## 2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

Zur Umsetzung der Bebauung wird in dem WA, MI, Teilbereich MI 1 und SO "Parkhaus" eine geschlossene Bauweise festgesetzt. In dem MI, Teilbereich MI 2 wird die Bauweise nicht festgesetzt. Je nach Grundstückssituation wird es so möglich, die rückwärtige Bebauung in geschlossener, offener oder abweichender Bauweise zu errichten.

Die Festsetzung von Baulinien ist auf Bereiche entlang der Straßenverkehrsflächen beschränkt, wo eine derart weitgehende Bindung zur Sicherung der altstadttypischen Raumstruktur erforderlich ist. Die in historischen Stadtgrundrissen im Gebiet gesetzte Bauflucht wird orientierend am Stadtgrundriss fortentwickelt.

Zur Gewährleistung gestalterischer Spielräume werden nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen zur Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien in nach § 23 Abs.2 und 3 BauNVO eingeräumt. Des Weiteren ist in dem WA die Überschreitung von Baugrenzen durch Balkone bis zu einer Tiefe von max. 1,5m zulässig.

## 2.4 Abstandsflächentiefe

Im Sondergebiet "Parkhaus" liegen die erforderlichen Abstandsflächen auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Im westlichen Teil des Baufeldes gilt Folgendes:

- Der Abstand der Baugrenze zur Bebauung Weidengasse Nr. 3 und 4 beträgt 8 m. Per Baulast sind für die Bebauung Weidengasse Nr. 3 und 4 die Abstandsflächen in einer Tiefe von 5m gesichert. Daran grenzen die 3m Abstandsflächen an, die für die zulässige Neubebauung in dem Sondergebiet Parkhaus erforderlich sind. Die Tiefe der Abstandsflächen für das festgesetzte Sondergebiet beträgt entsprechend § 6 Abs. 5 Thüringer Bauordnung 0,2 H, mindestens jedoch 3m. Bei einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 15m sind somit 3m Abstandsflächentiefe erforderlich. Daher erfolgt selbst bei Annahme der vollen Ausnutzung des Baufeldes Sondergebiet Parkhaus keine Überdeckung von Abstandsflächen.

## 2.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit Ihren Einfahrten

### *Festsetzung Nr. 4.1 und 4.2 Nebenanlagen*

Die Einschränkungen für die Zulässigkeit von Nebenanlagen in dem WA soll eine geordnete Flächeninanspruchnahme innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA sichern und damit die Aufenthaltsqualität in

den Hof- und Gartenbereichen erhöhen. Zudem wird die Störwirkung auf die Raumstruktur sowie die Freiräume berechenbar gestaltet.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauGB steht daher unter einem Ausnahmeverbehalt und einer Größenbeschränkung. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen und -zuschnitte soll im Rahmen der Einzelfallentscheidung die Verträglichkeit der jeweiligen Nebenanlage geprüft werden.

#### ***Festsetzungen Nr. 4.3 bis 4.5 Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten und zeichnerische Festsetzung***

Der Ausschluss von offenen Stellplätzen und Carports in dem Allgemeinen Wohngebiet WA und dem Sondergebiet SO "Parkhaus" dient der Sicherung der Wohn- und Aufenthaltsqualität im Quartier durch Minderung der Lärmbelastung und Störwirkung auf die Wohnnutzungen. Gleichzeitig wird der Versiegelungsgrad durch bauliche Anlagen reduziert. Soweit oberirdische Garagen in dem WA und SO "Parkhaus" zugelassen werden, sind diese in die Gebäude zu integrieren.

Der festgesetzte und damit gebündelte Ein- und Ausfahrtbereich des Parkhauses an der Straße Am Hügel gewährleistet die erforderliche Grundstückszufahrt von öffentlichen Verkehrsflächen und eine Minimierung der Störwirkung auf angrenzende Bebauung. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung für das Parkhaus/ Machbarkeitsstudie wurde empfohlen, die Zu- und Abfahrt des Parkhauses über die Straße Am Hügel zu realisieren und diese so nah wie verkehrstechnisch möglich an den Knotenpunkt Huttenstraße/ Am Hügel anzuordnen. Dieser Empfehlung liegt die Anordnung der Zu- und Abfahrt des Parkhauses über die Straße Am Hügel in einer Breite von 7,5m und in einem Abstand von 15m zur Baulinie an der Huttenstraße zugrunde.

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

Die Festsetzungen lassen die Errichtung von Tiefgaragen, Stellplätzen und Garagen für das MI, Teilbereich MI 1 und MI 2 mit Zufahrt von der Kronenburggasse zu und erlauben eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der räumlichen Lage der Garagen und Stellplätze. Diese ist im Rahmen einer Einzelfallentscheidung abschließend und standortkonkret zu prüfen. Eine Überschreitung der GRZ durch Tiefgaragen wird entsprechend der Festsetzung 2.1 ermöglicht. Da durch Zulassung von Ein- und Ausfahrten für einzelne Garagen und Stellplätze von der Johannesstraße und der Straße Am Hügel Belange des Verkehrs und des Ortsbildes beeinträchtigt werden könnten, werden diese entsprechend der Festsetzung 4.5 ausgeschlossen.

## **2.6 Erschließung**

### **2.6.1 Verkehrsflächen, der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer Lage mit fußläufig erreichbarem ÖPNV. Die äußere Erschließung besteht über die öffentlichen Straßen Johannesstraße/ Am Hügel.

Eine Neuordnung der Verkehrsflächen ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans erforderlich. Die überdimensionierten Verkehrsflächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegenüber dem Bestand sowohl in der Huttenstraße als auch in der Straße Am Hügel im Abschnitt zwischen Weidengasse und Johannesstraße entsprechend des verkehrstechnischen Gutachtens reduziert. Eine Konkretisierung wird in der erforderlichen Entwurfsplanung für die Verkehrsflächen erforderlich.

Mit Neufestsetzung der Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Strukturen für eine denkbare Nachfolgebebauung vorgegeben, mit der langfristig der Stadtreparaturprozess abgeschlossen werden könnte. Die gewidmete Verkehrsfläche außerhalb des Bebauungsplangebietes kann bis zu einem Umbau der Verkehrsflächen weiterhin als Verkehrsfläche genutzt werden.

Der Umbau der Verkehrsflächen im Bereich nördlich der Huttenstraße ist Voraussetzung für eine Vermarktung der als Mischgebiet MI (MI 1 und MI 2) festgesetzten Flächen. Im Zuge der Umgestaltung der nördlichen Johannesstraße wird der Knoten Johannesstraße /Huttenstraße umgebaut. Ausgehend davon sind Anpassungen und erforderlichen Umbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum vorzunehmen. Dafür sind qualifizierte Entwurfsplanungen für die Verkehrsflächen sowie für die Freiflächen erforderlich.

Das Parkhaus Am Hügel wird über den Knotenpunkt Johannesstraße / Juri-Gagarin-Ring / Am Hügel (Huttenplatz) erschlossen werden. Die Inbetriebnahme des Parkhauses erfordert nicht zwingend einen Knotenpunktsumbau. Das Baufeld für das Parkhaus reicht mit seiner Nordost-Ecke in den heute öffentlichen Straßenraum hinein, so dass in Verbindung mit einer Errichtung des Parkhauses auch eine entsprechende Anpassung der Straßenanlagen erforderlich wird, um deren Funktionsfähigkeit zu gewährleisten (incl. Herstellung einer Gehbahn auf der Südseite der Huttenstraße) sowie den Umbau der bestehenden Verkehrsflächen. Die Erschließung des Parkhauses kann dann über eine Zufahrt von der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche aus gewährleistet werden.

Des Weiteren ist die Erschließung der als WA festgesetzten Flächen über die bestehende Verkehrsfläche möglich. Geringfügige Anpassungen an die bestehende Verkehrsfläche werden dabei erforderlich.

Westlich der Johannesstraße sind keine separaten Radverkehrsanlagen erforderlich. Der Radverkehr kann hier auf Grund der Verkehrsbelastungen auf der Fahrbahn abgewickelt werden. Die straßenbegleitenden Gehwege werden entsprechend der Entwurfsplanung für die nördliche Johannesstraße eine Breite von 2 m bis 3 m nicht unterschreiten.

Die den Straßen dienenden Grundstücke befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Erfurt. Für die Umsetzung des Sanierungszieles zur Verbesserung des öffentlichen Pkw- Stellplatzangebotes können in dem zu errichtenden Parkhaus zusätzliche öffentliche Pkw- Stellplätze für jedermann eingeordnet werden. Durch die geplante Bebauung der Flächen entfallen z. T. bisher gebührenfreie (ebenerdige) Stellplätze im öffentlichen Raum.

## **2.6.2 Stadttechnische Erschließung**

Mit der geplanten Bebauung wird auf die Lage der Abwassersammler und der Trinkwasserleitungen Rücksicht genommen, so dass eine Umverlegung nicht erforderlich wird. Im Bereich des Kanals einschließlich Sicherheitsstreifen sind keine Bebauung oder Baumpflanzungen vorgesehen.

Im Plangebiet ist eine Erschließung mit Gas- und Strom grundsätzlich möglich. Die Leitungen verlaufen sowohl im öffentlichen Straßenraum als auch innerhalb der festgesetzten Baufelder. Zur Baufeldfreimachung sind ggf. Leitungen innerhalb der Baufelder umzuverlegen.

Das Plangebiet liegt im Fernwärmesetzungsgebiet. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang an die Fernwärmeleitungen, die netztechnischen Bedingungen für den Anschluss an die Fernwärme sind gegeben.

## 2.7 Mit Geh-, Fahr-, Radfahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

### *Festsetzung Nr. 6.1 mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen und zeichnerische Festsetzung*

Im SO "Parkhaus" wird eine mit Gehrechten und Fahrrechten zugunsten der Anlieger der Flurstücke 139/1; 139/2; 139/3; 139/5 und 139/6 zu belastende Fläche festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Sicherung der Erschließung der bezeichneten Anlieger über eine private Erschließungsfläche. Des Weiteren liegen innerhalb dieser nicht überbaubaren Flächen die erforderlichen Abstandsflächen für die derzeitige und geplante Bebauung. Die aus brandschutztechnischer Sicht erforderlichen Abstände werden ebenfalls gesichert.

## 2.8 Grünordnerische Festsetzungen

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

Ausgleichende Eingriffe in Natur und Landschaft treten per Gesetzesfiktion nach § 13a Abs. 4 BauGB nicht ein. Soweit bei Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche in den Baumbestand eingegriffen wird, kommt die Baumschutzsatzung zum Tragen.

Aufgrund des Schreibens vom 23.09.2010 befreit die untere Naturschutzbehörde gemäß § 11 Abs. 5 BNatSchG i.V.m. § 5 Abs. 3 ThürNatG von der Erstellung eines Grünordnungsplanes, wenn folgende Auflagen berücksichtigt werden:

- Die geplante Baustruktur ist im weiteren Planungsverlauf weitestgehend an den nach Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Erfurt geschützten Baumbestand anzupassen. In diesem Zusammenhang wurde eine Baumkartierung angefertigt und dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.
- Da der Bebauungsplan in gewachsene, straßenraumprägende Grünstrukturen eingreift ist mit dem Entwurf die zukünftige Grünordnung des Straßenraumes zu definieren.

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

#### *Festsetzung Nr. 5.1 Oberflächenbefestigungen innerhalb privater Grünflächen*

Oberflächenbefestigungen auf privaten Grundstücken sind nicht mit vollversiegelnden Oberflächenmaterialien wie z. B. Asphalt, Verbundpflaster vorzunehmen. Es sind z. B. wasserdurchlässige Befestigungsarten zu wählen (z.B. Mineralgemische, breitfugig verlegtes Pflaster). Ziel ist es, den Eingriff in den Naturhaushalt gering zu halten und die Versiegelung auf das erforderliche Maß zu beschränken.

#### *Festsetzung Nr. 5.2 Wurzelbereich der Bäume*

Die Festsetzung zum Schutz der Wurzelbereiche von Baumpflanzungen dient dem Wachstum und deren dauerhaftem Erhalt.

#### *Festsetzungen Nr. 5.3 Überdeckung der Tiefgarage*

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

### ***Festsetzung Nr. 5.4 Dachbegrünung***

Um die Wirkung des hohen Versiegelungsgrades zu mindern sind Flachdächer aller baulichen Anlagen sobald deren Fläche 30 m<sup>2</sup> überschreitet zu begrünen. Neben der klimaökologischen Ausgleichsfunktion dienen Dachbegrünungen als Lebensraum für bestimmte Pflanzen und Tiere und Verzögern den Regenwasserabfluss.

## **2.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### ***Festsetzung Nr. 9.1 bis 9.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zeichnerische Festsetzung***

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 und bietet Lebensraum für heimische Tierarten.

Entsprechend der Festsetzung 9.2 sind im SO "Parkhaus" und im Mischgebiet (MI 1 und MI 2) je angefangene 150 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung mit einem Stammumfang von 16- 18 cm zu pflanzen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist je Wohneinheit mindestens die Pflanzung eines Laubbaumes oder alternativ die Pflanzung eines Obsthochstammes mit einem Stammumfang von 16- 18 cm festgesetzt. Diese Anpflanzungen dienen 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.

Entsprechend der Festsetzung Nr. 9.3 und der zeichnerischen Festsetzung wird innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche die Pflanzung von 14 Bäumen festgesetzt. Es sind Laubbäume 1. oder 2. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm zu verwenden.

Die Festsetzungen zur Begrünung großer fensterloser Wandflächen des Parkhauses hat sowohl gestalterische Funktion im Sinne eines begrünten Ortsbildes als auch ökologische Funktion. Neben der klimaökologischen Ausgleichsfunktion bietet die Bepflanzung Lebensraum für heimische Tiere.

### ***Festsetzung Nr. 9.5 Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zeichnerische Festsetzung***

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ALT 614 werden fünf prägende Bäume zum Erhalt festgesetzt. Die Festsetzungen zu den Erhaltungsgeboten erscheinen aus dem derzeit eingeschätzten Zustand der Bäume sinnvoll und möglich.

Bei Umsetzung der Planung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes voraussichtlich insgesamt 27 St. Baume zu fällen, dafür sind gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt 32 St. Ersatzpflanzungen erforderlich. Davon befinden sich ca. 4 St. erforderliche Baumfällungen in den zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen, dementsprechend sind gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt ca. 8 St. Ersatzpflanzungen in den zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen vorzunehmen.

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ALT614 nicht alle Baumersatzpflanzungen für die erforderlichen Fällungen nachgewiesen werden können, wird im Rahmen des Baumfällbescheides die Pflanzung an

anderer Stelle im Stadtgebiet mittels einer vertraglichen Regelung bzw. die finanzielle Ablösung geregelt. Für die zu fällenden Bäume ist ein Fällantrag zu stellen sowie ein Gutachten zur Wertermittlung durchzuführen. Der Verlust der (städtischen) Bäume ist mit dem ermittelten Wert in finanzieller Form vom Bauherren gegenüber der Stadt auszugleichen.

## 2.10 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

### *Festsetzung Nr. 7.1 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe*

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 und damit ganztätig anhalten. Eine Folge der reduzierten Luftaustauschbedingungen sind zu hohe Luftschadstoffbelastungen.

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

Erfurt ist als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen. Die Stadt Erfurt hat sich mit Stadtratsbeschluss Nr. 191/98 vom 22.07.1998 aufbauend auf den Beschluss der Bundesregierung zur Senkung der CO<sup>2</sup>-Emissionen um 50 % in den Jahren 1993 bis 2010 bekannt. Darüber hinaus werden mit der am 18.09.2002 novellierten 22. BImSchV die Grenzwerte für bestimmte Luftschadstoffe jährlich dynamisiert verschärft.

Der Ausschluss flüssiger und fester Brennstoffe einschließlich des Betriebes offener Kamine erfolgt deshalb insbesondere hinsichtlich der Reduzierung des CO<sup>2</sup>-Ausstoßes sowie der Stickoxid- und Feinstaubemissionen.

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

## 2.11 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

### *Festsetzungen Nr. 8.1 bis 8.3*

Das Parkhaus muss aufgrund der Nachbarschaft zu Wohnnutzungen einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten. Die tatsächliche Zahl der Stellplätze und das Betreiberkonzept orientieren sich an den gebietsbezogen zulässigen Emissionen des Zu- und Abgangsverkehrs. Dazu liegt ein schalltechnisches Gutachten vor. Im Rahmen dieses Schallgutachtens wurden folgende 3 Planvarianten untersucht:

Variante 1: 5-geschossiges Parkhaus mit offenen Seitenflächen, ca. 500 Stellplätze

Variante 2: 5-geschossiges Parkhaus mit offenen Seitenflächen, ca. 320 Stellplätze

Variante 3: 5-geschossiges Parkhaus mit 3 offenen Seitenflächen, Südfassade in geschlossener Ausführung, ca. 240 Stellplätze

Wie die Betrachtungen zum Ist-Zustand (ebenerdiger Parkplatz mit ca. 180 gebührenfreien Stellplätzen) zeigen, wird der Nacht- Immissionsrichtwert für ein WA- Gebiet nach TA Lärm an allen angrenzenden Gebäuden um bis zu 10 dB(A) überschritten. Die Substitution des vorhandenen Parkplatzes durch eine unter lärmschutztechnischen Gesichtspunkten optimierte Parkhausanlage eröffnet somit die durchgängige Einhaltung der Immissionsrichtwerte bei gleichzeitiger Ausweitung der Anzahl der Stellplätze.

Um die Parkhausanlage unter lärmschutztechnischen Gesichtspunkten zu optimieren, wird festgesetzt, dass die Parkhauszufahrt in Asphalt oder gleichwertigen schallabsorbierenden Materialien auszukleiden ist. Erforderliche Rampen sind einzuhausen und eventuell erforderliche Einlaufrinnen vor der Toreinfahrt sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik lärmarm auszubilden.

Die schalltechnischen Berechnungen haben ergeben, dass die Errichtung eines Parkhauses an dem geplanten Standort lärmtechnische Probleme mit sich bringt. Die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden ohne entsprechende Lärminderungsmaßnahmen bei keiner der Varianten 1 bis 3 komplett eingehalten.

Durch Lärminderungsmaßnahmen, wie den Einsatz schallabsorbierender Materialien an den Decken und ggf. an weiteren Begrenzungsbauteilen, die teilweise bzw. vollständige Schließung von Fassaden sowie eine schalltechnisch günstige Organisation des Betriebsablaufes kann sichergestellt werden, dass durch diese Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass an den benachbarten schutzbedürftigen Wohnbebauungen die maßgebenden Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm nicht überschritten werden. Der Nachweis ist im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Zur Reduzierung der Geräuschimmissionen sind nicht überdachte Garagengeschosse unzulässig.

Die durch das geplante Parkhaus verursachte Erhöhung der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Straßen wurde in dem schalltechnischen Gutachten ebenfalls untersucht. Das geplante Parkhaus bewirkt eine Verkehrs- und damit auch Lärmzunahme auf dem ca. 100 m langen Straßenabschnitt Am Hügel zwischen der Ein- und Ausfahrt des Parkhauses und dem Knotenpunkt Am Hügel/ Johannesstraße/ Juri-Gagarin-Ring. Gemäß der TA Lärm sind die Auswirkungen des anlagenbezogenen Verkehrs auf das öffentliche Straßennetz zu untersuchen. Die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass die Erhöhung der Emissions- und damit auch der Beurteilungspegel auf der Straße Am Hügel durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen des geplanten Parkhauses weniger als 3 dB(A) beträgt. Somit kommt es zu einer ausreichenden Vermischung mit dem öffentlichen Verkehr. Lärminderungsmaßnahmen wie z.B. passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden sind somit bei keiner der Varianten 1 bis 3 erforderlich.

#### ***Festsetzungen Nr. 8.4***

Aus Gründen der Lärmvorsorge wird für die, im südlichen Teil des SO "Parkhaus" ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen festgesetzt, dass Wohnungsgrundrisse so zu gestalten sind, dass Schlafräume und Kinderzimmer mit ihren Öffnungen zu der den Lärmquellen des Parkhauses abgewandten Seite orientiert werden können, Einzimmerwohnungen sind dabei wie Schlaf- und Kinderzimmer zu bewerten.

#### ***Festsetzungen Nr. 8.5 - 8.6***

Aus Gründen der Lärmvorsorge wird für die zulässigen Wohnnutzungen in dem WA und dem MI (MI1 und MI 2) festgesetzt, dass Wohnungsgrundrisse so zu gestalten sind, dass Schlafräume und Kinderzimmer mit ihren Öffnungen zu der den Lärmquellen der Straßenverkehrsfläche abgewandten Seite orientiert werden können.



Des Weiteren sind in den WA, MI (MI1 und MI 2) Schank- und Speisewirtschaften nur in geschlossenen Räumen zulässig. Durch eine Einzelfallprüfung soll deren Verträglichkeit mit den Wohnnutzungen im nachgeordneten Genehmigungsverfahren geprüft werden.

### ***Festsetzungen Nr. 8.7***

Die Festsetzung stellt auf außerhalb der Gebäude angeordnete geräuschrelevante Aggregate wie Luftwärmepumpen ab, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, erhebliche Nachteile bzw. erhebliche Belästigungen herbeizuführen. Zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Geräuschimmissionen weist die TA Lärm in Nr. 6.1 gebietspezifische Immissionsrichtwerte aus. In allgemeinen Wohngebieten beträgt der zulässige Immissionsrichtwert für den Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) 40 dB(A).

Auf der Grundlage von § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB können in Bebauungsplänen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgelegt werden. Durch die o. g. Festsetzung wird sichergestellt, dass unabhängig von der Zeitfolge der Realisierung der Einzelvorhaben im Plangebiet der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) an den umliegenden Bebauungen eingehalten wird. Die Vorgabe eines zulässigen Wertes von maximal 37 dB(A) gewährleistet, dass selbst für den Fall der gleichzeitigen Einwirkung von 2 Emissionsquellen auf eine schutzbedürftige Wohnbebauung der maßgebende Immissionsrichtwert eingehalten wird. Die Festsetzung bietet in der Anwendung die notwendige Flexibilität, da lediglich der immissionswirksame Pegel begrenzt wird und die Einhaltung somit optional durch bauliche, technische sowie ggf. organisatorische Maßnahmen verwirklicht werden kann.

Die Anlagen stören erheblich das Erscheinungsbild sowie die Aufenthaltsqualität der wohnnahen Freiflächen. Um diesen Störgrad zu minimieren sind geräuschrelevante Aggregate wie Luftwärmepumpen vollständig einzuhausen. Des Weiteren dient die Einhausung einer Reduzierung der durch die Anlagen verursachten Geräusche.

Mit der Regelung zu geräuschrelevanten Aggregaten außerhalb von Gebäuden im Bebauungsplan wird eine geordnete Entwicklung innerhalb des Plangebietes bezweckt, die aus lärmschutztechnischer Sicht allen Bauflächen einen einheitlichen, größtmöglichen Nutzungsgrad eröffnen.

## **2.12 Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Thüringer Bauordnung**

### **2.12.1 Dächer**

#### ***Festsetzungen Nr. 10.1 bis 10.9, Dächer, Dachaufbauten- u. einschnitte, Sonnenkollektoren, Dachfenster, Dacheindeckung***

Im MI, Teilbereich MI 1 werden anknüpfend an den baulichen Bestand in der Johannesstraße nur Satteldächer, die traufständig zur Verkehrsfläche orientiert werden, zugelassen. Die Bebauung in der näheren Umgebung des Plangebietes weist Farbtöne der Dächer von rot bis rotbraun auf. Mit einer Beschränkung der Farbtöne der Dächer auf rot bis rotbraun wird daher eine harmonische Einfügung der Bebauung in die Umgebung gewährleistet.

Abweichend von der Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt werden für die neu zu errichtenden Gebäude im WA, MI 2 und SO "Parkhaus" 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.

Nach § 2 Abs. 5 der Gestaltungssatzung sind Ausnahmen für Neubauten ausdrücklich normiert. Da der Ermessensspielraum dafür jedoch eingeschränkt ist, werden durch den Bebauungsplan ALT614 die Gestaltungsvorschriften entsprechend des Gesamtkonzeptes konkretisiert.

Die Gesamtheit der Festlegungen zu den Dachaufbauten- und -einschnitten, Dachfenstern und Sonnenkollektoren auf den geneigten Dächern im MI 1 unterbindet ein Auflösen des Daches, damit die eigentliche Gebäudekubatur stets erkennbar bleibt. Mit den Festsetzungen soll eine wahrnehmbare Einheitlichkeit gewährleistet werden, ohne jedoch den Gestaltungsspielraum am Gebäude zu unterbinden und Möglichkeiten im Sinne der Umweltverbesserung (z.B. Solaranlagen) zu verhindern. Die Zulässigkeit von Dachaufbauten auf Flachdächern ist erforderlich, um z. B. betriebsbedingte Aufbauten für das Parkhaus oder Dachterrassenaustritte auf den Wohngebäuden zuzulassen.

## 2.12.2 Fassadengestaltung

### *Festsetzung Nr. 11.1*

Aufgrund der exponierten Situation des Parkhauses am Eingangstor zur Altstadt ist es aus stadtgestalterischen Gründen erforderlich, dass eine optisch geschlossene Hüllkonstruktion die Garagengeschosse an den öffentlichen Verkehrsflächen einfasst.

Die Hüllkonstruktion eines Parkhauses muss sicherstellen, dass die Anforderungen des Immissionsschutzes gewährleistet werden und eine städtebaulich angemessene Raumkante hergestellt wird, um eine Stadtreparatur als strukturell wichtiges Ziel für den Altstadteingang zu erreichen.

## 2.12.3 Stellplätze und Garagen

### *Festsetzung Nr. 12.1 höchstzulässige Zahl der Stellplätze und Garagen je Wohneinheit*

Durch diese Festsetzung erfolgt eine Stellplatzbeschränkung nach § 49 Abs. 1 ThürBO i.V. mit § 83 Abs. 2 ThürBO. Zur Auslegung der Frage nach der Zahl der notwendigen Stellplätze und Garagen i. S. § 49 Abs. 1 ThürBO werden in der Anlage 1 der VollzBekThürBO Richtzahlen aufgeführt. Diese Richtzahlen sind als ein antizipiertes Sachverständigengutachten zu bewerten, das eine einheitliche Verwaltungspraxis im bauaufsichtlichen Vollzug gewährleisten soll.

Abhängig von den örtlichen Verkehrsverhältnissen und dem öffentlichen Personennahverkehr kann die Zahl der notwendigen Stellplätze und Garagen in diesem Rahmen unterschiedlich angenommen werden.

Die Festsetzung des Kfz-Stellplatzschlüssels von maximal 1,0 Kfz-Stellplätzen oder 1 Garage je Wohneinheit auf Grundlage des § 83 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO liegt im Rahmen der Bandbreite der Anlage 1 der VollzBekThürBO und wird wegen der innerstädtischen Lage sowie der besonderen örtlichen Verkehrsverhältnisse im Sanierungsgebiet, der alternativen Erreichbarkeit mit dem ÖPNV, der guten Erreichbarkeit der Innenstadt zu Fuß und mit dem Fahrrad als angemessen eingeschätzt. Bei einem Mehrbedarf an Stellplätzen und Garagen besteht dazu noch die Möglichkeit in dem neu zu errichtenden Parkhaus Anliegerstellplätze unterzubringen.

Es wird die Herstellung von Stellplätzen und Garagen beschränkt, da die Stellplatzpflicht nicht schon dann entfällt, wenn die Errichtung von Stellplätzen beschränkt wurde, diejenige von Garagen jedoch zulässig bleibt, weil damit die Realherstellung der notwendigen Stellplätze nicht an der örtlichen Bauvorschrift oder der städtebaulichen Satzung scheitert, sondern nur das Wahlrecht des Bauherren, seine Stellplatzpflicht durch die Realherstellung von Stellplätzen oder Garagen zu erfüllen, eingeschränkt wird.

Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes "Parkhaus" dient auch der Abdeckung des ruhenden Verkehrs über das erforderliche Maß hinaus für die zulässige Neubebauung in dem WA und in dem MI (Teilbereich MI 1 und MI 2) sowie ggf. einer Bebauung, die im Rahmen von Ausnahmeentscheidungen in dem SO Parkhaus neben dem Parkhaus zugelassen werden kann.

#### ***Festsetzung Nr. 12.2 Garageneinfahrten***

Zur Wahrung der Zielstellung geschlossener Baufluchten und zur Reduzierung der Geräuschemissionen entlang der umliegenden Straßenverkehrsflächen sind Garageneinfahrten und Durchfahrten mit fassadenbündigen blickdichten Toren auszubilden.

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

#### ***Festsetzung Nr. 13.1***

Ungeordnet auf dem Grundstück stehende bewegliche Abfallbehälter stören erheblich das Erscheinungsbild, die räumlichen Strukturen sowie die Aufenthaltsqualität der wohnnahen Freiflächen. Um diesen Störgrad zu minimieren sind die Standplätze aus o. g. Gründen in die Gebäude zu integrieren oder die Standplätze zu einzugrünen.

### **2.12.5 Einfriedungen**

#### ***Festsetzung Nr. 14.1***

Die Wahrnehmung eines Gebietes erfolgt grundsätzlich vom Straßenraum aus. Diesbezüglich wurden Festsetzungen zu den straßenseitigen Einfriedungen mit einer Höhenbeschränkung von 1,8m aufgenommen. Diese sind grundsätzlich nur in Form von Mauern, hintergrünten Zäunen mit senkrechten Metallstäben oder als lebende Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen herzustellen.

### **2.12.6 Geländeregulierungen**

#### ***Festsetzung Nr. 15.1 und 15.2***

Das natürliche Gelände ist grundsätzlich zu erhalten. Abgrabungen an Gebäuden, die zu einer Belichtung des Kellergeschosses führen, sollen aus nachbarschützenden, funktionalen und raumgestalterischen Gründen vermieden werden.

Die Beschränkung von Abgrabungen, Aufschüttungen, Geländeänderungen zielt auf die Sicherung einer gestalterisch homogenen Außenraumqualität ab und hat nachbarschützende Wirkung. Größere Terrassierungen, Einschnitte sowie die Bildung von "Plateaus" sollen im Interesse eines harmonischen Siedlungsbildes vermieden werden.

Um sich ergebende Höhenunterschiede zwischen der Geländeoberfläche des Grundstückes und der OK Fertigfußboden zur Anlage von Terrassen bis max. 0,5 m Höhe auszugleichen, wurde ein Ausnahmeverbehalt formuliert. Im Rahmen einer Einzelfallprüfung sind die Erforderlichkeit und die Auswirkungen auf den öffentlichen Raum und die Nachbargrundstücke zu prüfen, aber auch die Möglichkeit einer qualitätvollen Freiraumplanung zu ermöglichen.

### 3 Hinweise

Neben den textlichen Festsetzungen werden Hinweise zum Sachverhalt gegeben, die in anderen gesetzlichen Vorschriften oder in anderen Verfahren geregelt werden und bei der Genehmigungs- und Realisierungsphase der Bauvorhaben von Bedeutung sind.

#### ***DIN Normen etc.***

Es wird darauf hingewiesen wo Bürger Vorschriften einsehen können, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde liegen.

#### ***Archäologische Bodenfunde***

Der Hinweis zu den bodenarchäologischen Funden ist in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu beachten. Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einem hochrangigen archäologischen Relevanzgebiet. Im Bereich der Stadt Erfurt ist auf Grund langzeitiger Besiedlung bei Erdarbeiten mit archäologischen Funden zu rechnen.

#### ***Baudenkmale***

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich in unmittelbarer Umgebung eines Kulturdenkmals. Baumaßnahmen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung seines Erscheinungsbildes führen. Aus diesem Grund ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für die einzelnen Bauvorhaben erforderlich (§ 13 Thür. Denkmalschutzgesetz). Rechtsgrundlage ist das Thüringer Denkmalschutzgesetz (Neubekanntmachung vom 14. April 2004, Änderung vom 23. November 2005, zuletzt geändert am 16.12.2008).

#### ***Fernwärmesatzungsgebiet***

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

### 4 Folgekosten für die Gemeinde

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

Die Vermarktung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan setzt eine Bodenordnung voraus. Eine Bebauung der Flächen des Allgemeinen Wohngebietes WA und des SO "Parkhaus setzt ggf. geringfügige Anpassungen der bestehenden Verkehrsflächen voraus. Die gewidmete Verkehrsfläche außerhalb des Bebauungsplangebietes kann und muss bis zu einem endgültigen Umbau der Verkehrsflächen weiterhin als Verkehrsfläche genutzt werden.

Der Umbau der Verkehrsflächen im Bereich nördlich der Huttenstraße ist jedoch Voraussetzung für eine Vermarktung der als Mischgebiet MI (MI 1 und MI 2) festgesetzten Flächen. Im Zuge der Umgestaltung der nördlichen Johannesstraße wird der Knoten Johannesstraße /Huttenstraße umgebaut. Ausgehend davon sind Anpassungen und erforderlichen Umbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum vorzunehmen. Dafür sind qualifizierte Entwurfsplanungen für die Verkehrsflächen sowie für die Freiflächen erforderlich. Die Kosten für die Anpassungen und erforderlichen Umbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum sind durch die Stadt oder die Verursacher zu tragen.

Nach Herstellung der entsprechend des Bebauungsplanes festgesetzten neuen Verkehrsflächen besteht dann die Möglichkeit, die so entstehenden Restflächen (die derzeitigen Verkehrsflächen) den Flächen der östlich angrenzenden Wohnungsbaugenossenschaft zuzuordnen und dieser die Flächen zum Kauf anzustehen.

bieten. Aus diesem Grund werden die bezeichneten Flächen in das Gebiet der Baulandumlegung nach § 45 ff. BauGB einbezogen.

Die zur Umsetzung des Bebauungsplanes erforderliche Baulandumlegung nach § 45 ff. BauGB führt daher auch zu Wertänderungen an Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Da umlegungsbedingte Wertänderungen gemäß § 57 BauGB zu berücksichtigen sind, muss das Umlegungsgebiet sich weiter ausdehnen als der Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die entstehenden Kosten ggf. erforderlicher Leitungsumverlegungen auf den Baugrundstücken sind durch die Verursacher zu tragen.

Kosten für Reinigung und Instandhaltung der Verkehrsflächen, Straßenbeleuchtung und Straßenbäume entstehen bereits jetzt, da die Verkehrsflächen vorhanden sind und daher nicht als Folgekosten dieser Planung benannt werden können.

Da sich zukünftig in der öffentlichen Verkehrsfläche mehr Bäume als auf den bisherigen städtischen Flächen befinden werden, sind die daraus resultierenden Folgekosten zu benennen. Die vorhandenen Bäume befinden sich überwiegend in intensiv gepflegten öffentlichen Grünflächen und sind daher nicht so kostenintensiv in der Unterhaltung wie einzelne Straßenbäume in Baumscheiben oder Pflanzstreifen. (derzeit: 1 Baum; geplant: 14 = zusätzliche Folgekosten für 13 Straßenbäume: ca. 845 Euro/Jahr).

Aufgrund der Lage im Sanierungsgebiet haben die Grundstückseigentümer zum Abschluss der Sanierung einen Ausgleichsbetrag gemäß § 154 BauGB zur Mitfinanzierung der Sanierungsmaßnahme zu leisten. Die Veräußerung der städtischen Grundstücke erfolgt zur Refinanzierung der entstandenen Kosten gleich zum sog. Neuordnungswert, d. h. diese Grundstücke wären dann bei Aufhebung der Sanierungssatzung bereits ausgleichsbetragsfrei.

## 5 Anhang

- **Gutachten**
  - Verkehrstechnisches Gutachten vom 30.06.2011
  - Schalltechnische Untersuchung Parkhaus (Machbarkeitsstudie) vom 21.03.2011
  
- **Verzicht auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes**
  - Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde vom 23.09.2010 nach § 5 Abs. 3 ThürNatG
  
- **Baumkartierung**
  - Kartierung Baumbestand
  
- **Abbildungen**
  - historischer Stadtgrundriss 1940 in Überlagerung mit Stadtkarte
  - Fotodokumentation 1944/ 1976/ 2010