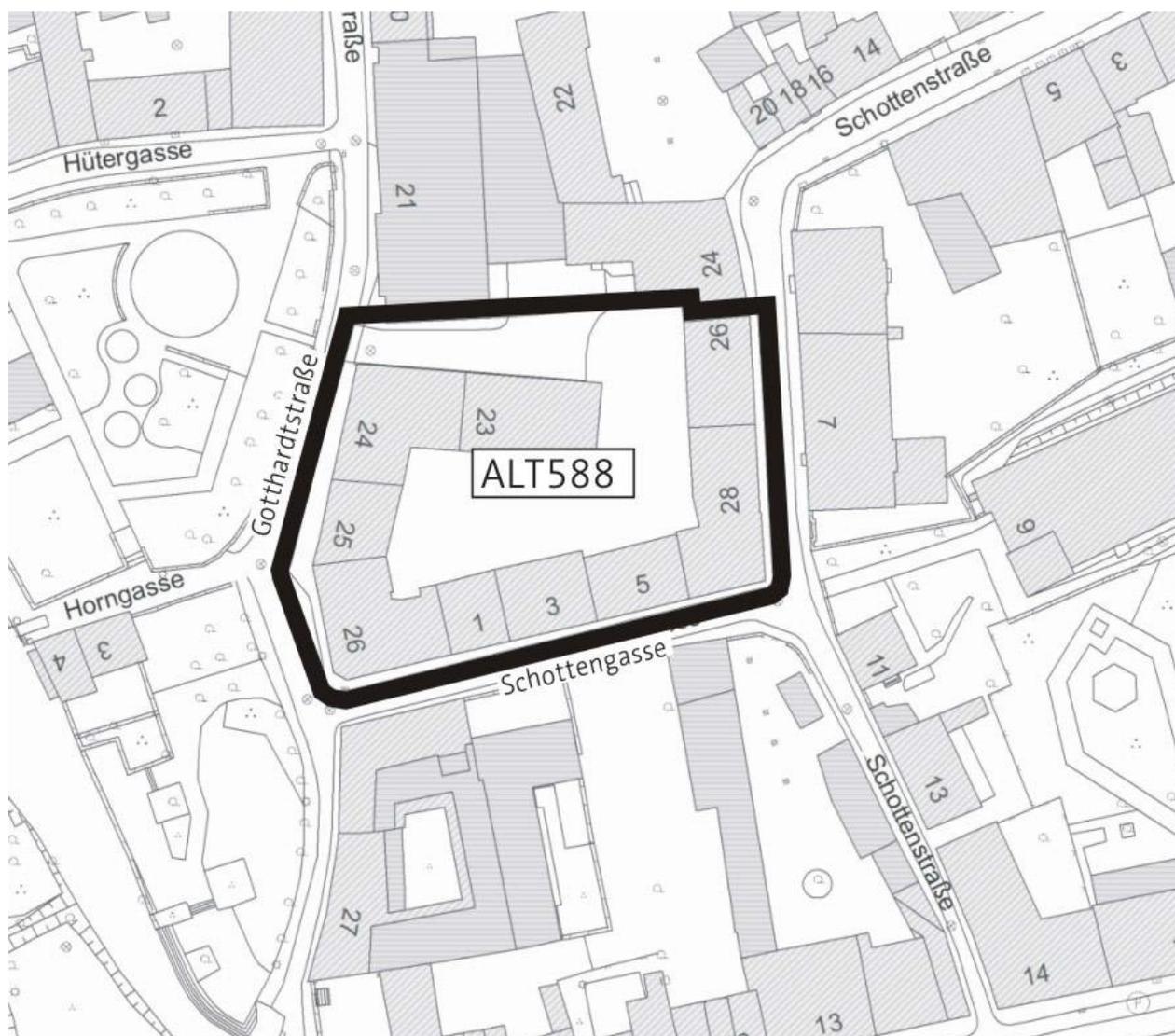


# Bebauungsplan ALT588

## "Schottenhöfe - Wohnen an der Krämerbrücke"

Satzung

Begründung



**Impressum**



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum**  
02.01.2014

## Inhaltsverzeichnis

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Allgemeine Begründung</b>   | <b>3</b>  |
| 1.1      | Planerfordernis  | 3         |
| 1.2      | Verfahrensablauf   | 4         |
| 1.2.1    | Gewähltes Planverfahren  | 4         |
| 1.2.2    | Verfahrensablauf   | 4         |
| 1.2.3    | Grünordnungsplan   | 5         |
| 1.3      | Geltungsbereich  | 5         |
| 1.4      | Übergeordnete Planungen  | 6         |
| 1.4.1    | Ziele der Raumordnung und Landesplanung  | 6         |
| 1.4.2    | Flächennutzungsplan  | 6         |
| 1.4.3    | Besonderes Städtebaurecht und örtliche Bauvorschriften   | 6         |
| 1.5      | Bestandsdarstellung  | 7         |
| 1.5.1    | Lage und Größe des Geltungsbereiches   | 7         |
| 1.5.2    | Eigentumsverhältnisse  | 7         |
| 1.5.3    | Gebäudebestand und aktuelle Nutzungen  | 7         |
| 1.5.4    | Denkmale und Ensembleschutz  | 8         |
| 1.5.5    | Erschließung   | 9         |
| 1.5.6    | Umweltsituation  | 10        |
| 1.5.7    | Ortsbild und Erholungsnutzung  | 11        |
| 1.6      | Allgemeine Planungsziele   | 11        |
| <b>2</b> | <b>Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB und § 12 Abs. 3a BauGB</b>                               | <b>12</b> |
| 2.1      | Art der baulichen Nutzung  | 12        |
| 2.2      | Maß der baulichen Nutzung  | 13        |
| 2.3      | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche   | 16        |
| 2.4      | Abstandsflächentiefe   | 17        |
| 2.5.     | Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze  | 17        |
| 2.6      | Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen                                     | 17        |
| 2.7      | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  | 18        |
| 2.8.     | Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 18        |
| 2.9.     | Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe   | 19        |
| 2.10.    | Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen   | 20        |
| 2.11.    | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen                                      | 20        |
| 2.12.    | Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft  | 21        |

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>3</b> | <b>Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 83 ThürBO und § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB</b> | <b>21</b> |
| 3.1.     | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen   | 21        |
| 3.2.     | Gestaltung der Standplätze für bewegliche Abfallbehälter  | 22        |
| <b>4</b> | <b>Erschließung des Plangebietes</b>  | <b>22</b> |
| 4.1      | Verkehrerschließung   | 22        |
| 4.2      | Ver- und Entsorgung   | 22        |
| <b>5</b> | <b>Flächenbilanz</b>  | <b>22</b> |
| <b>6</b> | <b>Hinweise</b>   | <b>23</b> |
| 6.1      | Archäologische Funde  | 23        |
| 6.2.     | Bodenaushub   | 23        |

**Anlagen:**

- Grünordnungsplan vom 13.04.2010
- Schallimmissionsprognose vom 30.07.2009
- Begutachtung des Areals „Schottenhöfe“ in Erfurt hinsichtlich der Vorkommen von Fledermäusen vom 17.08.2009
- Schattenberechnung

# 1 Allgemeine Begründung

## 1.1 Planerfordernis

Für den Altstadtbereich zwischen Gotthardtstraße - Schottengasse - Schottenstraße, einem der ältesten Siedlungsteile der Stadt Erfurt in unmittelbarer Nähe der Krämerbrücke, wurde ein Bebauungskonzept für barrierefreies familienfreundliches Wohnen erarbeitet. Die Eigentümerin der Grundstücke will damit die seit einigen Jahren brach liegende Fläche wiederbeleben und einer standortverträglichen Nutzung zuführen.

Wesentliche städtebauliche Zielstellung ist dabei die Ergänzung und Vervollkommnung der mittlerweile fehlenden quartiersprägenden Raumstruktur durch Schließung der Blockrandbebauung entlang der historisch vorgegebenen Baufluchten.

In Anbetracht des besonders wertvollen städtebaulichen und historischen Umfeldes wurde für das Vorhaben auf Empfehlung des Gestaltungsbeirates der Stadt Erfurt im April/ Mai 2009 ein Gutachterverfahren mit drei beauftragten Architekturbüros durchgeführt. Auslober waren die Bauherrin und die Stadtverwaltung Erfurt.

Die Jury, die sich aus 3 Fachpreisrichtern und zwei Sachpreisrichtern (Bauherrin und Stadtverwaltung Erfurt) zusammensetzte, bewertete die drei Entwürfe am 11.05.2009 in ihrer Abschlusssitzung und empfahl wie auch der Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt die Umsetzung des Entwurfs "Schottenhöfe" eines Planungsbüros aus Weimar.

Auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Schottenhöfe - Wohnen an der Krämerbrücke" soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, der die Zulässigkeit des Vorhabens sichern soll.

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

Das Vorhaben weicht in Teilen, insbesondere hinsichtlich Dachform, Baukörperstellung und Fenstergestaltung, von den Regelungen der rechtskräftigen Ortsgestaltungssatzung ab. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll deshalb die Gestaltung der baulichen Anlagen abweichend von der geltenden Ortsgestaltungssatzung vorhabenbezogen festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert werden.

Die Abweichung ist nach erfolgter Einzelfallprüfung für das konkret vorliegende Bebauungskonzept gerechtfertigt.

Ungeachtet der Abweichungen im Detail gelingt es durch die konkrete architektonische Ausformung des Vorhabens, dass eigentliche Ziel der Ortsgestaltungssatzung, einer Wahrung der Eigenart des Stadtbildes zu gewährleisten.

Das Vorhaben fügt sich harmonisch in das Flächendenkmal Altstadt ein.

Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung des Vorhabens im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verdrängen entsprechende Regelungen der Ortsgestaltungssatzung und führen im Geltungsbereich zu einer Änderung der Rechtslage durch den legitimierten Satzungsgeber, den Stadtrat. Mit dem Bebauungsplan werden die Sanierungsziele gebietsbezogen konkretisiert.

## 1.2 Verfahrensablauf

### 1.2.1 Gewähltes Planverfahren

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

Die Anwendungsvoraussetzungen sind aus folgenden Gründen gegeben:

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

Damit sind vom Normalverfahren abweichend folgende Verfahrensbesonderheiten verbunden:

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

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

### 1.2.2 Verfahrensablauf

Das Bebauungsplanverfahren ALT 588 "Wohnen an der Krämerbrücke" wurde mit dem Aufstellungsbeschluss Beschluss-Nr. 000232/08 vom 17.09.2008, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 19 vom 24.10.2008, eingeleitet.

Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB vom 03.11.2008 bis 05.12.2008 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und zur Planung äußern. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich im Amtsblatt Nr. 19 vom 24.10.2008.

Darüber hinaus erfolgte eine informelle Öffentlichkeitsbeteiligung durch Aushang des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Zeit vom 18.08. bis 01.09.2009. Während dieser Zeit wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich im Amtsblatt Nr. 15 vom 10.08.2009.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 17.08.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

### 1.2.3 Grünordnungsplan

Die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes ist in Anbetracht der erforderlichen städtebaulich motivierten Neustrukturierung der Vegetationsstrukturen erforderlich. Die Ergebnisse des Grünordnungsplanes finden Berücksichtigung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT 588 sowie im dazugehörigen Durchführungsvertrag.

## 1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet des künftigen Bebauungsplanes ALT 588 umfasst die Flurstücke Nr. 122, 123, 124 und 125/4 (Baugrundstücke) sowie Teile der Grundstücke 120, 121 und 128 (Gehwegbereiche der angrenzenden Straßenverkehrsflächen) in der Gemarkung Erfurt, Flur 136 und wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung umgrenzt:

im Norden: durch die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 125/4  
im Osten: durch die westliche Fahrbahnkante der Schottenstraße  
im Süden: durch die nördliche Fahrbahnkante der Schottengasse  
im Westen: durch die östliche Fahrbahnkante der Gotthardtstraße mit begradigter Verlängerung vor dem Haus Nummer 26 bis auf die Gehwegecke Gotthardtstraße/ Schottengasse

Der Geltungsbereich umfasst eine eigenständig betrachtbare Teilfläche eines Altstadtquartiers, in welchem Neuordnung und Nachverdichtung stattfinden soll.

Im Hinblick auf die durch die Revitalisierung und Neuordnung des Quartiers erforderliche Umgestaltung der umliegenden Gehwege wurden diese Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

## 1.4 Übergeordnete Planungen

### 1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der regionale Raumordnungsplan Mittelthüringen vom 06.08.1999, bekannt gemacht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 40/99 vom 04.10.1999 sieht im Punkt 11.4.1. u.a. vor, dass im Rahmen flächensparender Siedlungskonzeptionen innerörtliche Entwicklungen zu begünstigen, Stadtgrundrisse bzw. -strukturen zu bewahren, zu erhalten und zu verbessern sind.

Dieser Forderung kommt der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT 588 durch die Neuordnung und Revitalisierung eines innerstädtischen Quartiers unter Bewahrung des historisch vorgegebenen Stadtgrundrisses in vollem Umfang nach.

### 1.4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt (Veröffentlichung am 27.05.2006) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt entwickelt.

### 1.4.3 Besonderes Städtebaurecht und örtliche Bauvorschriften

Das Planungsgebiet ist Teil des Sanierungsgebietes "Altstadt" EFM 101 und insofern Gegenstand des besonderen Städtebaurechts gemäß §§ 136 bis 191 BauGB.

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.

Das Vorhaben weicht in Teilen, insbesondere hinsichtlich Dachform, Baukörperstellung und Fenstergestaltung, von den Regelungen der rechtskräftigen Ortsgestaltungssatzung ab. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll deshalb die Gestaltung der baulichen Anlagen abweichend von der geltenden Ortsgestaltungssatzung vorhabenbezogen festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert werden.

Die Abweichung ist nach erfolgter Einzelfallprüfung für das konkret vorliegende Baukonzept gerechtfertigt.

Ungeachtet der Abweichungen im Detail gelingt es durch die konkrete architektonische Ausformung des Vorhabens, dass eigentliche Ziel der Ortsgestaltungssatzung, einer Wahrung der Eigenart des Stadtbildes zu gewährleisten.

Das Vorhaben fügt sich harmonisch in das Flächendenkmal Altstadt ein.

Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung des Vorhabens im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verdrängen entsprechende Regelungen der Ortsgestaltungssatzung und führen im Geltungsbereich zu einer Änderung der Rechtslage durch den legitimierten Satzungsgeber, den Stadtrat. Mit dem Bebauungsplan werden die Sanierungsziele gebietsbezogen konkretisiert.

## 1.5 Bestandsdarstellung

### 1.5.1 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 3600 m<sup>2</sup> befindet sich innerhalb des mittelalterlichen Altstadt-kerns der Landeshauptstadt Erfurt in unmittelbarer Nähe der Krämerbrücke.

Im Norden schließen sich private Baugrundstücke an, die vorwiegend gewerblich genutzt werden und teilweise über das Grundstück 125/4 im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT 588 erschlossen sind.

Im Osten, Süden und Westen wird das Plangebiet von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Gotthardtstraße, Schottengasse und Schottenstraße begrenzt.

Das direkte Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch gewerbliche und Wohnnutzungen sowie Bildungs- und kulturelle Einrichtungen in der Schottenstraße (Volkshochschule und Jugendtheater "Die Schotte), gastronomische Einrichtungen in der Horngasse und Schottengasse (Hotel) sowie Verwaltungsgebäude. Die gegenüberliegende städtische Fläche westlich der Gotthardtstraße ist als öffentliche Grünfläche mit Spielplatz gestaltet und soll mit dieser Nutzung erhalten bleiben.

### 1.5.2 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke 122, 123, 124 sowie 125/4 befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

Die angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Teile der Flurstücke 120, 121 und 128) sind in städtischem Eigentum.

### 1.5.3 Gebäudebestand und aktuelle Nutzungen

Die quartierprägende Bausubstanz wurde in den letzten Jahren zum Teil abgebrochen. Es befinden sich im Plangebiet noch leerstehende Gebäude in der Gotthardtstraße 26 (gründerzeitliches Wohnhaus), der Schottengasse 26 und 30 (Wohnhäuser Anfang 19. Jahrhundert) sowie der Schottenstraße 2 (Schmiede - Industriebau des 19. Jahrhunderts). Die Gebäude weisen unterschiedliche Baustile, Nutzungen und Qualitäten auf und stellen aufgrund dieser Vielfalt das Besondere und Erhaltenswerte der denkmalgeschützten Altstadt dar.

Alle Bestandsgebäude innerhalb des Geltungsbereiches werden seit Jahren nicht mehr genutzt. Es wird großen Wert auf die Erhaltung und Sanierung der noch vorhandenen Bausubstanz gelegt.

Die nicht überbauten Flächen im Quartiersinneren sind zum Großteil versiegelt bzw. teilversiegelt. Sie dienen gegenwärtig der Erschließung der benachbarten Grundstücke sowie als Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge.

#### 1.5.4 Denkmale und Ensembleschutz

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

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

Wesentlich ist deshalb, die geschichtliche und gestalterische Identität der Erfurter Altstadt zu sichern durch

- Erhalt und behutsame Sanierung der vorhandenen wertvollen Bausubstanz und
- Erhalt des kleinteiligen Parzellen- und Maßstabsgefüges als Prinzip für Neubebauungen
- Fortentwicklung und "Auffüllen" des historischen Stadtgrundrisses mit neuen zeitgemäßen Gebäuden als ablesbares Zeugnis der jeweiligen Entstehungsperiode.

Das Quartier Gotthardtstraße – Schottenstraße- Schottengasse ist Bestandteil der städtebaulich und denkmalpflegerisch wertvollen Erfurter Altstadt. Durch den Wegfall einiger quartierprägenden Gebäude in der Gotthardtstraße, Schottenstraße und Schottengasse liegt eine Störung der altstadtprägenden Raum und Baustruktur vor. Diese soll durch das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrundeliegende Vorhaben "Schottenhöfe" behutsam geheilt werden.

Das Vorhabenkonzept „Schottenhöfe“ wurde im Rahmen eines Gutachterverfahrens durch die Jury mit dem 1. Rang ausgezeichnet und vom Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt in Anbetracht seiner architektonischen und städtebaulichen Qualitäten für die Realisierung favorisiert.

Herausstellungsmerkmal des Vorhabens "Schottenhöfe" sind die eigenständigen "Stadtbausteine", die entlang der mittelalterlichen bzw. gründerzeitlichen Baufluchten in die Baulücken implantiert werden und sowohl die vorhandenen Gebäudetiefen als auch die stark differierenden Trauf- und Firsthöhen der umgebenden Quartiersbebauung gekonnt aufnehmen. Die neuen "Stadtbausteine" fungieren dabei als Vermittler zwischen "Alt" und "Neu" und tragen die Tradition von Neuem und Überlieferten in sich ohne zu historisieren oder harte Brüche zur Altsubstanz zu provozieren.

Die noch vorhandenen raumprägenden Bestandsgebäude an den Quartiersecken sollen erhalten und behutsam saniert werden. Sie bilden damit ein stabiles "Gerüst" für eine der alten Parzellen- und Maßstabsstruktur entsprechenden Vervollkommnung des historischen Stadtgrundrisses.

Durch die mäandrierende Gebäudesilhouette und die deutliche Ausbildung der Zwerchhäuser wird zwar die gebietstypische Traufständigkeit mit Satteldach nur bedingt aufgenommen, die sich daraus ergebende kleinteilige Wirkung der Baustruktur entspricht jedoch des prägenden Parzellen- und Maßstabsgefüges der Erfurter Altstadt. Die ablesbaren Giebelhäuser nehmen darüber hinaus eine vor der "Firstschwenkung" typische Gebäudestellung auf, die ebenfalls der gestalterischen Identität der Erfurter Altstadt entspricht.

Mit der speziellen Rhythmik und dem harmonischen Zusammenführen von "Alt" und "Neu", Tradition und Moderne, Bewahrung und Erneuerung " ist der Spagat gelungen, sowohl den Anforderungen an moderne Bau- und Nutzungsstrukturen gerecht zu werden, sich dabei aber gleichzeitig behutsam und harmonisch in die kleinteiligen, individuellen Baustrukturen der Erfurter Altstadt einzufügen.

Durch ihre individuelle Formensprache stellen sich die neuen „Stadtbausteine“ als Unikate dar, die Wiedererkennbarkeit, Zusammengehörigkeit und Adressbildung garantieren und nur schwer auf andere Standorte im Sinne einer Vorbildwirkung übertragbar sind.

Mit der Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können die gestalterischen Qualitäten des Entwurfes, die die Detailabweichungen von der Ortsgestaltungssatzung kompensieren, wirksam gesichert werden.

Die Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung im Detail können gerechtfertigt werden, da durch die konkrete architektonische Ausformung des Vorhabens gewährleistet wird, dass das Ziel der Ortsgestaltungssatzung einer Wahrung der Eigenart des Stadtbildes und die denkmalpflegerischen Erhaltungsziele gesichert werden können.

Durch das gewählte Verfahren erfolgt eine einzelfallbezogene Änderung der Rechtslage durch den legitimierten Satzungsgeber, den Stadtrat in Reaktion auf ein konkretes Vorhaben ohne Präcedenzwirkung.

#### 1.5.5 Erschließung

Die verkehrliche und haustechnische Erschließung ist über die angrenzenden Straßen gesichert. Die 1a-Lage Anger ist binnen 5 Minuten zu Fuß zu erreichen.

Die ÖPNV-Erschließung erfolgt über die Straßenbahnlinien mit Haltestelle in der Johannesstraße sowie mit Haltestelle Fischmarkt.

## 1.5.6 Umweltsituation

### *Klima*

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

Das in unmittelbarer Nachbarschaft verlaufende Gewässer stellt als Klimaschutzzone 1. Ordnung eine Fläche mit größter Bedeutung für die Sammlung und den Transport von Kalt- und Frischluft sowie die Be- und Entlüftung der Stadt Erfurt dar. Diese Nachbarschaft prägt die kleinklimatischen Verhältnisse des Standortes.

Das Plangebiet befindet sich im Fernwärmesatzungsgebiet 1 – Altstadt, in dem für neue und zu sanierende Gebäude ein Anschluss an die Fernwärme herzustellen ist.

### *Oberflächengewässer*

Im Plangebiet sind keine permanenten Gewässer vorhanden.

Westlich des Plangebietes befindet sich in einem Abstand von ca. 50 m der Breitstrom als Hauptarm der Gera (Gewässer 1. Ordnung).

### *Lärm*

Das Plangebiet ist vorbelastet durch den Verkehrslärm der umliegenden Straßen sowie durch Gewerbelärm der umliegenden gewerblichen und gastronomischen Nutzungen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung sind deshalb die vorhandenen und geplanten Lärmimmissionen zu bewerten und die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen abzuleiten (siehe Punkt 2.10.).

### *Vegetation*

Die Bestandserfassung zum Grünordnungsplan weist im Plangebiet nur nutzungsbedingte Ersatzgesellschaften (Ruderalflächen) von unterschiedlicher Qualität auf. Die Flächen haben eine geringe bis sehr geringe Bedeutung für die Biotopentwicklung und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Zum Zeitpunkt der Bestandaufnahme waren bereits zahlreiche Gehölze entfernt worden.

Mit Baumfällbescheid vom 25.03.2006 wurden zwei Laubbäume 1. Ordnung gefällt. Die Ersatzpflanzung von 11 Laubbäumen wurde bisher nicht umgesetzt.

### *Fauna*

Die baulichen Strukturen bieten Lebensraum für gebäudebrütende Vögel und gebäudebewohnende Fledermausarten.

Im Rahmen einer gutachterlichen Begehung wurde das Vorkommen der Breitflügelgedlermaus am Gebäude Gotthardtstraße 26 nachgewiesen. Des Weiteren wurden Jagdflüge der Zwergfledermaus im Plangebiet festgestellt. Es besteht der Ver-

dacht des Vorkommens streng geschützter Fledermausarten nach Bundesartenschutzverordnung. Die Tiergruppe ist durch geplante Abrisse bzw. Veränderungen im Gebäudebestand betroffen und muss folglich artenschutzrechtlich berücksichtigt werden.

Im Rahmen eines faunistischen Gutachtens „Begutachtung des Areals „Schottenhöfe“ in Erfurt hinsichtlich der Vorkommen von Fledermäusen“ waren deshalb die Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ersatz abzuleiten.

Die vorhandenen Ruderalflächen sind vor allem für Insekten und andere Wirbellose von Bedeutung. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der geringen Flächengröße kann das Vorkommen seltener Ruderalflächen-Arten und anderer geschützter Arten ausgeschlossen werden.

#### *Altlasten*

Laut Recherche der Unteren Bodenschutzbehörde wurden im Bereich des ehemaligen Hintergebäudes Schottenstraße 26 Bodenverunreinigungen in geringem Ausmaß vermutet. Es handelt sich hierbei um nutzungsbedingte Bodenverunreinigungen im Bereich eines ehemaligen Öllagers sowie einer Wartungsgrube. Ergänzende Untersuchungen liegen nicht vor.

#### 1.5.7 Ortsbild und Erholungsnutzung

Das Ortsbild des Plangebietes wird durch leer stehende Gebäude sowie die Gehölzbestände auf den Brachflächen geprägt und ist als nicht gebietstypisch einzustufen.

Das Plangebiet liegt im innerstädtisch geprägten Raum, der im Umfeld geprägt wird durch den Gewässerlauf der Gera mit ihren uferbegleitenden Grünstrukturen sowie die historische Bausubstanz der Altstadt. Die Altstadt ist insgesamt charakterisiert durch einen geringen Anteil an Grün- und Freiflächen. Daher kommt dem Bereich nördlich der Krämerbrücke mit dem Grünzug der Gera, den Spielmöglichkeiten, Fußwegen und Plätzen eine hohe Bedeutung für die Erholungsnutzung für die Erfurter Bevölkerung sowie Touristen zu.

### **1.6 Allgemeine Planungsziele**

Mit dem Bebauungsplan werden folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

Das Quartier Gotthardtstraße - Schottengasse - Schottenstraße ist Bestandteil der städtebaulich und historisch wertvollen Erfurter Altstadt, deren Raumstruktur geprägt ist durch geschlossene Quartiere mit heterogenen Baustrukturen unterschiedlicher Epochen, Qualitäten und Nutzungen.

Die Baustruktur ist hinsichtlich des Parzellen- und Maßstabsgefüges kleinteilig und orientiert sich an den historisch vorgegebenen Baufluchten.

Durch den Wegfall einiger quartierprägender Gebäude in der Gotthardtstraße, Schottenstraße und Schottengasse liegt eine Störung dieser er altstadttypischen Raum- und Baustruktur vor.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es deshalb, durch Konkretisierung der Sanierungs- und Gestaltungsziele die erforderlichen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für den Erhalt und die Fortentwicklung der kleinteiligen, individuellen Baustrukturen entlang der die Raumgestalt prägenden Baufluchten zu schaffen.

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT 588 ist das im Rahmen des durchgeführten Gutachterverfahrens mit dem 1. Rang prämierte Entwurfskonzept „Schottenhöfe“.

## **2 Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB und § 12 Abs. 3a BauGB**

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

Zeichnerische Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet

Festsetzung Nr. 0.: Verweisfestsetzung auf den Durchführungsvertrag

Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend, wird zur Umsetzung der Nutzungs- und Raumkonzepte im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird sowohl der Lage des Plangebietes im stadträumlichen Zusammenhang zur Altstadt als auch den geplanten Nutzungen entsprochen.

Ziel dieser Festsetzung ist es, die Schutzwürdigkeit der geplanten Wohnnutzung zu sichern und Störungen der Wohnruhe durch Lärmeinwirkungen auf die für Allgemeine Wohngebiete zulässige Mindestanforderungen zu beschränken.

Die ausschließliche Festsetzung der Art der Nutzung durch allgemeine Festsetzung eines Baugebietes entspräche nicht dem Vorhabenbezug eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Ungeachtet dessen ist der Zusatz eines Baugebietes zulässig und zur Definition des Schutzanspruchs geeignet (so z.B. Ullrich Kuschnerius. "Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Lichte der jüngeren Rechtsprechung", BauR 6/2004 S. 948)

Die erforderliche Konkretisierung des Vorhabens erfolgt durch Definition des Vorhabens im Durchführungsvertrag und der dazugehörigen Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers.

Mit der Festsetzung Nr. 0 sind im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die hohen Anforderungen, die das BVerwG an die Konkretisierung des Vorhabens im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt<sup>1</sup> kollidieren häufig mit der erforderlichen Flexibilität aus Sicht der Vorhabenträger, um im Zuge der Projektrealisierung auf geänderte Nutzeranforderungen eingehen zu können.

Aus diesem Grunde, hat der Gesetzgeber in § 12 Abs.3a BauGB die Möglichkeit geschaffen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf allg. Festsetzungen zu beschränken und durch entsprechenden Festsetzungsverweis auf den Durchführungsvertrag konkretisierende Zulässigkeitstatbestände in den Durchführungsvertrag auszulagern.

Der Durchführungsvertrag wird dadurch für die bauaufsichtliche Prüfung des Vorhabens relevant.

Werden Änderungen am konkreten, im Durchführungsvertrag fixierten Konzept erforderlich, bedarf es so nicht einer erneuten Auslegung des Bebauungsplanes.

Die Änderung der Zulässigkeitstatbestände kann durch Änderung des Durchführungsvertrages erfolgen, der lediglich der Billigung des Stadtrates bedarf.

Nachbarn haben alle Vorhaben hinzunehmen, die den allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.<sup>2</sup>

Da ohne eine erneute Planänderung alle Nutzungen zulässig sein können, die von den allgemeinen Festsetzungen erfasst werden, ist dieses gesamte Nutzungsspektrum Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Alle abwägungserheblichen Auswirkungen aller nach der Planung zulässigen Nutzungen wurden deshalb in die Abwägung eingestellt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan in der z.Z. aktuellen Fassung, ist als Anlage dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigelegt.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

- durch Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GR)
- durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse
- durch Festsetzung von Traufhöhen als Mindest- und/oder Höchstmaß bzw. des Höchstmaßes der Oberkante Gebäude

---

<sup>1</sup> BVerwG Urteil vom 18.09.03 - 4CN 3.02

<sup>2</sup> BauGBÄndG 2007 Mustererlass , Nr. 2.3.3.3.

Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet, da aufgrund der festgesetzten Grundfläche, der Zahl der Vollgeschosse, der Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit baukörperähnlichen Festsetzungen, die planerisch angestrebte Baustruktur hinreichend bestimmt definiert ist.

Durch die sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich die folgenden zulässigen Überschreitungen der Obergrenze der GFZ sowie der GRZ:

|                            |      |
|----------------------------|------|
| GFZ lt. Obergrenze BauNVO: | 1,2  |
| GFZ lt. Planung:           | 2,7  |
| GRZ lt. Obergrenze         | 0,4  |
| GRZ lt. Planung            | 0,55 |

Die Werte ergeben sich unter Zugrundelegung der Annahme, dass alle Bauflächen ein Baugrundstück darstellen. Abhängig von einer Grundstücksteilung können sich insbesondere in den Eckgrundstücken höhere Werte bis zu einer GFZ von 2,9 bzw. bis zu einer GRZ von 0,72 ergeben.

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

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

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

#### Überschreitung des Höchstmaßes von Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO (GRZ und GFZ) werden durch die am Bestand orientierten Festsetzungen aufgrund der individuellen Grundstückszuschnitte, insbesondere durch die geringe Größe dieser und des Quartiers, zwangsläufig überschritten.

Innerhalb der Bereiche, die i.S. von § 17 Abs. 3 BauNVO überwiegend bebaut waren, müssen städtebauliche Gründe die Überschreitung erfordern.

Diese städtebaulichen Gründe sind im Folgenden zu sehen:

- Die Festsetzungen sind notwendig, um planungsrechtlich den historischen Bestand zu sichern und die Sanierungsziele zu konkretisieren.
- Reparatur (Rekonstruktion) eines teilweise zerstörten Altstadtquartiers.
- Es soll an die Baustruktur und an die charakteristisch höhere bauliche Dichte der Altstadt, insbesondere des unmittelbaren Umfeldes angeknüpft werden.
- Ausschöpfung des Potentials einer überdurchschnittlich guten ÖPNV-Erschließung durch Nutzungskonzentration im Innenstadtbereich.

- Der Querriegel im Quartiersinneren stellt eine Abschirmung zur nördlichen Gewerbenutzung und den Zufahrten dar, so dass damit die Wohnruhe im Wohnhof erhöht werden kann.

Darüber hinaus können für diese Überschreitung sogar besondere städtebauliche Gründe ins Feld geführt werden:

- Umsetzung von planerischen Ideen eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens<sup>3</sup>

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden.

- Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsräume bleibt gewahrt (siehe Anlage "Verschattungsschema")
- Die öffentliche Grünfläche gegenüber der Gotthardtstraße kompensiert den Mangel an wohnungsnahen Freiräumen.

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.

Die Bedürfnisse des Verkehrs können auf Grund folgender Umstände/ Maßnahmen befriedigt werden.

- In einer Tiefgarage können die erforderlichen Stellplätze untergebracht werden.
- Die gute ÖPNV-Erschließung im Gebiet ermöglicht eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs.

Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

#### Festsetzungen Nr. 1.1. und 1.2.: Größe der Grundflächen

Die Größe der zulässigen Grundfläche (GR) baulicher Anlagen ergibt sich nach dieser Festsetzung mit einer ausdrücklichen Bezugnahme<sup>4</sup> aus der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, die durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt ist.<sup>5</sup>

Die Festsetzung setzt baukörperähnliche Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen voraus. Derartig enge Festsetzungen sind erforderlich, um die Erhaltung bzw. die Wiederherstellung der historischen Raumstruktur zu gewährleisten.

---

<sup>3</sup> Fieseler Fickert, Kommentar BauNVO 10. Auflage §17 Rn 28

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

<sup>5</sup> Die Zulässigkeit dieser Verknüpfung wird des Weiteren herausgestellt in Hans-Jörg Rist Kohlhammer Kurzkommentar BauNVO 1990 § 16 Rn 4

Mit der beabsichtigten Kubatur soll auch in diesem Teil des ansonsten intakten Flächendenkmals der Erfurter Altstadt die historische Raumführung wieder erlebbar werden.

Zeichnerische Festsetzung: Zahl der Vollgeschosse  
Festsetzungen Nr. 1.3. und 1.4. Höhe baulicher Anlagen :

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und/ oder Höchstmaß bzw. die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und/ oder Höchstmaß dienen der Umsetzung des Entwurfskonzeptes und lassen Gestaltungsspielräume für das Auffangen und Vermitteln der stark unterschiedlichen Trauf- und Firsthöhen.

Die Festsetzungen knüpfen an die Maßstäblichkeit der prägenden Bestandsgebäude im Quartier bzw. der Umgebungsbebauung an und dienen so der Rekonstruktion des Ortsbildes. Sie enthalten dabei Spielräume für die Schließung der Baulücken durch Neubauten.

Die Höhenfestsetzungen dienen der Sicherung der Bestandssituation und ermöglichen eine verträgliche Anpassung an die differenzierten Trauf- und Gebäudehöhen im Umfeld zum Erhalt des Ortsbildes bei gleichzeitiger Sicherung gesunder Wohnverhältnisse.

## **2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Festsetzung Nr. 2.1.: Bauweise

Zur Umsetzung des Raumkonzeptes des geplanten Vorhabens, das auf die Schaffung gebietstypischer geschlossener Blockstrukturen abzielt wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Zeichnerische Festsetzung und Festsetzung Nr. 2.2.: Baulinien, Baugrenzen

Die Festsetzung von Baulinien ist auf Bereiche entlang der das Quartier umgebenden Straßen beschränkt, wo derart weitgehende Bindung zur Sicherung der altstadttypischen Raumstruktur erforderlich ist. Die Aufnahme der historischen Bauflucht wird aus stadtstrukturellen Gründen als erforderlich angesehen, mit dem Ziel den alten Stadtgrundriss aufzunehmen und zu erhalten.

Zur Gewährleistung gestalterischer Spielräume werden nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen zur Überschreitung der Baulinien nach § 23 Abs.2 Satz 2 BauNVO eingeräumt.

Durch rückwärtige Baugrenzen wird die maximale Bautiefe definiert. Diese Festsetzung dient der Sicherung ausreichender Freiräume im Hofbereich für Wohngärten, Spiel- und Aufenthaltsflächen.

## **2.4 Abstandsflächentiefe**

### Festsetzung Nr. 3.1.: Abstandsflächentiefe abweichend von der ThürBO

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB können geringere Tiefen der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen festgesetzt werden.

Diese Festsetzung ist notwendig für die Reparatur des historisch angelegten Stadtgrundrisses und für die Rekonstruktion dieses Altstadtquartiers entlang der mittelalterlichen bzw. gründerzeitlichen Baufluchten.

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

#### *Ausreichende Belichtung:*

Aus der beigefügten beispielhaften Darstellung der Verschattungssituation (Anlage zur Begründung) wird der Nachweis erbracht, dass selbst unter ungünstigen jahreszeitlichen Verhältnissen zu bestimmten Tageszeiten eine für innerstädtische Standorte vertretbare Belichtung gewährleistet ist.

#### *Ausreichende Belüftung:*

Bei den vorgesehenen Gebäudeabständen ist dies regelmäßig als gegeben anzusehen.

#### *Einhaltung der Brandschutzanforderungen:*

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

## **2.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

### Festsetzung Nr. 4.1. bis 4.3.:

Die Festlegung der Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze soll eine geordnete Flächeninanspruchnahme innerhalb des Baugebietes sichern und damit die Aufenthaltsqualität im Hof- und Gartenbereich erhöhen. Zudem wird die Störung des öffentlichen Raumes berechenbar gestaltet.

Durch Konzentration des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage soll die angrenzende Wohnbebauung von unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm freigehalten und der Versiegelungsgrad der Freiflächen reduziert werden.

## **2.6 Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

### Zeichnerische Festsetzungen und Festsetzung Nr. 5.1.: Ein- und Ausfahrtsbereich

Die umliegenden Gehwegbereiche und ein Streifen des Baugrundstücks entlang der Gotthardtstraße zwischen jetziger Straßenbegrenzung und neuer Bauflucht werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, um damit die Abgrenzung der

privaten Wohnbauflächen von den öffentlichen Verkehrsflächen eindeutig zu regeln. Die Breite der festgesetzten Verkehrsflächen entspricht der Breite der vorhandenen Gehwege und orientiert sich am Verlauf der jetzigen Fahrbahnkante. In der Gotthardtstraße werden die Verkehrsfläche und damit der Gehwegbereich um ca. 1,50 m verbreitert.

Die Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtbereiches gewährleistet die Erschließung der Grundstücke vom öffentlichen Straßenraum. Durch Bündelung der Zufahrten soll eine geordnete Verteilung von Stellplätzen und deren Zufahrten gesichert werden, um die Störwirkung auf Raumstruktur und Freiräume zu minimieren. Aus stadträumlichen Gründen und zur Gewährleistung einer sicheren Dispositionsgrundlage die Lage stark emittierender Tiefgarageneinfahrten betreffend wurde die Zulässigkeit dieser Einfahrtbereiche auf einen bestimmten Bereich in der Gotthardtstraße beschränkt.

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

### **Zeichnerische Festsetzung**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen der Sicherung von Stromkabeln, die zur Trafostation im Bereich des „Stadtarchivs“ in der Gotthardtstraße führen sowie der Erschließung der nördlichen Anlieger über eine gemeinsame Zufahrt.

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

### Festsetzung Nr. 6.1.: Fledermausquartiere

Den artenschutzrechtlichen Belangen wird entsprechend den Empfehlungen des Fachgutachtens „Begutachtung des Areals „Schottenhöfe“ in Erfurt hinsichtlich der Vorkommen von Fledermäusen vom 17.08.2009“ durch die festgesetzten Maßnahmen zur Unterbringung von Fledermausersatzquartieren entsprochen.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG auszuschließen, werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde weitere Vereinbarungen u.a. zum Zeitraum der Umbaumaßnahmen im Durchführungsvertrag festgelegt.

### Festsetzung Nr. 6.2.: Überdeckung der Tiefgarage

Tiefgaragen sollen mit mindestens 60 cm Oberboden / Pflanzsubstrat überdeckt werden, um die natürliche Bodenfunktion in diesen Bereichen zu sichern und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu ermöglichen.

### Festsetzung Nr. 6.3. und 6.4.: Begrünungsmaßnahmen und Verwendung wasserdurchlässiger Materialien

Die Begrünungsmaßnahmen und die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen dienen der Sicherung der natürlichen Bodenfunktion und haben eine klimaökologische Ausgleichsfunktion. Darüber hinaus führen sie zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den wohnnahen Freibereichen.

## **2.9. Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe**

### Festsetzung Nr. 7.1. Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen

Das B-Plangebiet 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 ist zu hohen 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 22.07.98 aufbauend auf den Beschluss der Bundesregierung zur Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen um 50 % in den Jahren 1993 bis 2010 bekannt. Darüber hinaus werden mit der am 18.09.2002 novellierten 22. BImSchV die Grenzwerte für bestimmte Luftschadstoffe jährlich dynamisiert verschärft.

Der Ausschluss flüssiger und fester Brennstoffe erfolgt deshalb insbesondere hinsichtlich der Reduzierung des CO<sub>2</sub>-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 B-Plangebiet an. Laut § 5 (1) Fernwärmesatzung ist im Satzungsgebiet bei diesbezüglich erschlossenen Grundstücken jedes Gebäude anzuschließen.

## 2.10. Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Durch die Einstufung als Allgemeines Wohngebiet sind für die Bewertung der zukünftigen Lärmsituation die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" maßgebend.

|    |          |              |
|----|----------|--------------|
|    | Tag      | Nacht        |
| WA | 55 dB(A) | 40/ 45 dB(A) |

Die Orientierungswerte stellen keine definitiven Grenzen dar und unterliegen der gemeindlichen Abwägung.

Im Rahmen dieses Abwägungsprozesses werden die in der schalltechnischen Untersuchung (siehe Anlage) ermittelten Pegelüberschreitungen, insbesondere der Nachtwerte, als für derartige innerstädtische Standorte charakteristisch und vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastung und der festgesetzten passiven und aktiven Schallschutzmaßnahmen nach ihrem Umfang als mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes vereinbar erachtet.

### Festsetzungen Nr. 8.1.: Passive Lärmschutzmaßnahmen

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, in welchem die je nach Lärmpegelbereich nachzuweisende Schalldämmung von Außenbauteilen zu entnehmen ist. Den Vorschlägen dieser Untersuchung folgend wurden je nach Lärmpegelbereich entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schalldämmmaß der Außenbauteile festgesetzt.

### Festsetzungen Nr. 8.2.: Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Zur Reduzierung der Geräuschimmissionen durch Zu- und Ausfahrten von Tiefgaragen wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich lärmabsorbierender Materialien festgesetzt.

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

### Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 9.1. und 9.2.

Gemäß Baumfällbescheid vom 25.03.2009 ist die Ersatzpflanzung von 11 Laubbäumen erforderlich. Vier dieser Laubbäume sollen auf dem Eingriffsgrundstück innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gepflanzt werden und werden deshalb entsprechend festgesetzt.

Die Anpflanzung von 4 Laubbäumen 2. Ordnung dient dabei der Aufwertung der Wohn- und Aufenthaltsqualität in den Freibereichen ohne eine übermäßige Verschattung der Wohnungen hervorzurufen. Die ökologische Funktion besteht in der Aufnahme von CO<sub>2</sub> und der Filterwirkung für das Mikroklima.

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

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

Gemäß Baumfällbescheid vom 25.03.2006 ist für die Fällung von 2 Laubbäumen 1. Ordnung die Neupflanzung von 11 Laubbäumen als Ersatzmaßnahme festgelegt. Darüber hinaus werden im Zuge der Baumaßnahmen alle bestehenden Gehölze im Plangebiet beseitigt für die ebenfalls gemäß gültiger Baumschutzsatzung Ersatzpflanzungen erforderlich sind.

Da im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht alle Baumersatzpflanzungen nachgewiesen werden können wird im Durchführungsvertrag die Pflanzung an anderer Stelle bzw. die finanzielle Ablösung vereinbart.

## **3 Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 83 ThürBO und § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB**

### **3.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### Zeichnerische Festsetzung: Ansichten

#### Festsetzung Nr. 11.1: Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Ansichten

Abweichend von der Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt soll durch die Festsetzung der Ansichten die Umsetzung des durch die Jury des durchgeführten Gutachterverfahrens sowie den Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt favorisierten Vorhabenkonzeptes (1. Rang) gesichert werden.

Die Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung beziehen sich dabei im Wesentlichen auf die Gebäudestellung (Traufständigkeit), die Dachform/ Dachdeckung (§ 3 Abs. 1) sowie der Fenstergestaltung (§ 5 Abs. 1 - 3). Jedoch sind nach § 2 Abs. 5 BauGB für Neubauten ausdrücklich Ausnahmen normiert.

Da der Ermessensspielraum dafür jedoch nach der derzeit praktizierten engen Auslegung der Ausnahmeregelungen eingeschränkt ist werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT 588 die Gestaltungsvorschriften entsprechend des Vorhabenkonzeptes konkretisiert.

Die Gestaltung der Bestandsgebäude, insbesondere der Eckgebäude Gotthardtstraße/Schottengasse und Schottengasse/Schottenstraße, erfolgt satzungskonform.

Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Ansichten sind ausnahmsweise zulässig sofern die gestalterischen Grundzüge nicht verletzt werden. Damit sollen gestalterische Spielräume bei der Umsetzung des Vorhabens eröffnet werden ohne dass eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich wird.

### 3.2. Gestaltung der Standplätze für bewegliche Abfallbehälter

#### Festsetzung Nr. 11.2.: Standplätze für bewegliche Abfallbehälter

Ungeordnete Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter stören erheblich das Stadtbild und sind deshalb vor Einsicht vom öffentlichen Straßenraum abzuschirmen.

## 4 Erschließung des Plangebietes

### 4.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gotthardtstraße durch Ausbau einer Zufahrt, über die sowohl die Tiefgarage als auch die nördlich angrenzenden Nachbargrundstücke erschlossen werden.

### 4.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung für die Medien Trinkwasser, Abwasser, Elektroenergie, Fernwärme, Gas und Telekommunikation erfolgt über die vorhandenen Netze, die sich ausschließlich innerhalb der umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen befinden. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung. Hier besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

## 5 Flächenbilanz

|                                       |                     |           |
|---------------------------------------|---------------------|-----------|
| Fläche des Geltungsbereiches:         | 3599 m <sup>2</sup> |           |
| Straßenverkehrsfläche                 | 295 m <sup>2</sup>  |           |
| Wohnbaufläche                         | 3304 m <sup>2</sup> |           |
| überbaubare Grundstücksfläche ohne TG | 1983 m <sup>2</sup> | GRZ: 0,55 |
| überbaubare Grundstücksfläche und TG  | 2831 m <sup>2</sup> | GRZ: 0,8  |
| Geschossfläche aller Vollgeschosse    | 9000 m <sup>2</sup> | GFZ: 2,7  |

## **6 Hinweise**

### **6.1 Archäologische Funde**

Bei Bau- oder Abbrucharbeiten ist mit vor- oder frühgeschichtlichen Funden zu rechnen. Das Plangebiet ist hochrangiges archäologisches Fundgebiet. Bei Erdarbeiten ist für jedes Vorhaben die denkmalpflegerische Erlaubnis beim Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Weimar einzuholen.

### **6.2. Bodenaushub**

Die Aushubmassen aus dem ehemaligen Hofbereich Schottenstraße 26 sind zu deklarieren und fachgerecht zu entsorgen. Sollten in diesem Bereich keine Tiefbauarbeiten mit entsprechenden Aushubmaßnahmen erfolgen, sondern Garten- und Grünbereiche entstehen, ist der Boden auf umweltgefährdende Stoffe zu untersuchen und entsprechende Maßnahmen abzuleiten.

Erfurt, den 22.08.2013