

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT 646

## "Wohnquartier Graphisches Viertel"

Entwurf

Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum**  
28.08.2014

## Inhaltsverzeichnis

|           |                                                                                                                   |           |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Allgemeine Begründung</b>                                                                                      | <b>4</b>  |
| 1.1       | Planerfordernis                                                                                                   | 4         |
| 1.2       | Verfahrensablauf                                                                                                  | 4         |
| 1.2.1     | Gewähltes Planverfahren                                                                                           | 4         |
| 1.2.2     | Verfahrensablauf                                                                                                  | 5         |
| 1.2.3     | Grünordnungsplan                                                                                                  | 5         |
| 1.2.4.    | Durchführungsvertrag                                                                                              | 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                                                            | 7         |
| 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                                                                             | 8         |
| 1.5.4     | Denkmale und Ensembleschutz                                                                                       | 8         |
| 1.5.5     | Erschließung                                                                                                      | 8         |
| 1.5.6     | Umweltsituation                                                                                                   | 8         |
| 1.5.7     | Ortsbild und Erholungsnutzung                                                                                     | 9         |
| 1.6       | Allgemeine Planungsziele                                                                                          | 10        |
| <b>2.</b> | <b>Begründung der Festsetzungen<br/>nach § 9 Abs. 1 BauGB und § 12 Abs. 3a BauGB</b>                              | <b>10</b> |
| 2.1       | Art der baulichen Nutzung                                                                                         | 10        |
| 2.2       | Maß der baulichen Nutzung                                                                                         | 11        |
| 2.3       | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche                                                                        | 13        |
| 2.4       | Abstandsflächentiefe abweichend von der Thüringer Bauordnung                                                      | 14        |
| 2.5       | Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze                                                                 | 15        |
| 2.6       | Ein- und Ausfahrten sowie der Anschluss anderer Flächen<br>an die Verkehrsflächen                                 | 16        |
| 2.7       | Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege<br>und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 16        |
| 2.8       | Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe                                                          | 17        |
| 2.9       | Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen                                                          | 18        |
| 2.10      | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und<br>sonstigen Bepflanzungen                                      | 19        |
| 2.11      | Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft                                                       | 19        |

|           |                                                                                                           |           |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <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>20</b> |
| 3.1.      | Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen                                                                   | 20        |
| 3.2.      | Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen                                                                 | 20        |
| 3.3.      | Gestaltung der Standplätze beweglicher Abfallbehälter                                                     | 21        |
| 3.4.      | Herstellung von Stellplätzen                                                                              | 21        |
| <b>4.</b> | <b>Nachrichtliche Übernahmen</b>                                                                          | <b>21</b> |
| 4.1.      | Kulturdenkmale                                                                                            | 21        |
| <b>5.</b> | <b>Erschließung des Plangebietes</b>                                                                      | <b>21</b> |
| 5.1.      | Verkehrerschließung                                                                                       | 21        |
| 5.2.      | Ver- und Entsorgung                                                                                       | 21        |
| <b>6.</b> | <b>Flächenbilanz</b>                                                                                      | <b>22</b> |
| <b>7.</b> | <b>Hinweise</b>                                                                                           | <b>22</b> |
| 7.1.      | Einsichtnahme von Vorschriften                                                                            | 22        |
| 7.2.      | Fernwärmesatzung                                                                                          | 22        |
| 7.3.      | Archäologische Bodenfunde                                                                                 | 22        |
| 7.4.      | Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen                                                            | 23        |
| 7.5.      | Bodenaufschlüsse                                                                                          | 23        |

**Anlagen:**

Anlage 1 - Bau- und Vorhabenbeschreibung

Anlage 2: - Befreiung von der Erstellung eines GOP

Anlage 3 - Schallimmissionsprognose vom 04.08.2014

Anlage 4 - Begutachtung des Areals "Alte Druckerei Fortschritt" in Erfurt hinsichtlich des Vorkommens von Fledermäusen und Gebäudebrütenden Vogelarten vom 08.09.2009

Anlage 5 - Ornithologische Begutachtung vom 05.09.2013

Anlage 6 - Verkehrsuntersuchung vom 05.09.2013

# 1. Allgemeine Begründung

## 1.1 Planerfordernis

Der Gebäudekomplex der ehemaligen "Druckerei Fortschritt" zwischen Johannesstraße 160/161 und Juri-Gagarin-Ring 137 ist ein stadtbildprägendes Zeugnis gründerzeitlicher Industriearchitektur.

Die wirtschaftlichen Umbrüche mit Beginn der deutschen Einheit im Jahr 1989 haben dazu geführt, dass die ursprüngliche Nutzung seit 1994 aufgegeben wurde.

Um langfristig die Substanzerhaltung des Gebäudekomplexes, insbesondere in der Johannesstraße, zu gewährleisten, müssen Umnutzungen erfolgen, die bauleitplanerisch vorbereitet werden sollen.

Der Eigentümer des Grundstücks will den Standort revitalisieren und als innerstädtisches Wohnquartier für ca. 95 Wohnungen und 2 gewerbliche Einheiten entwickeln.

Zur Umsetzung dieses Vorhabens wurde am 12.06.2013 durch den Stadtrat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT 646 „Wohnquartier Graphisches Viertel“ beschlossen. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan soll den seit 2010 rechtskräftigen, jedoch nicht zur Umsetzung gekommenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT591 "Ehemalige Druckerei Fortschritt" ersetzen. Der VBP ALT591 wird parallel aufgehoben.

Das Plangebiet befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Altstadt", innerhalb der Erhaltungssatzung „Altstadt" sowie innerhalb der Ortsgestaltungssatzung "Altstadt"

Mit dem Bebauungsplan werden die Sanierungsziele gebietsbezogen konkretisiert.

Das Vorhaben weicht in Teilen, insbesondere hinsichtlich einzelner Dachformen, 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.

## 1.2 **Verfahrensablauf**

### 1.2.1 Gewähltes Planverfahren

Für das Grundstück der ehemaligen "Druckerei Fortschritt" wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. 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 646 „Wohnquartier Graphisches Viertel“ wurde mit dem Aufstellungsbeschluss Beschluss-Nr. 0336/13 vom 12.06.2013, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 10 vom 28.06.2013, eingeleitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 08.07.2013 bis 09.08.2013 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs und dessen Begründung durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 10 vom 28.06.2013.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m § 13 Abs. 2 Nr. 1 und § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 28.06.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

### 1.2.3. Grünordnungsplan

Die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes ist nicht erforderlich. Von der unteren Naturschutzbehörde wurde in Anbetracht der voll versiegelten Flächen und fehlenden Vegetationsstrukturen eine Befreiung von der Erstellung des Grünordnungsplanes entsprechend § 5 Abs. 3 ThürNatG erteilt (siehe Anlage 1).

### 1.2.4. Durchführungsvertrag

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens.

Die Planungs- und Erschließungskosten trägt der Vorhabenträger.

## **1.3 Geltungsbereich**

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT 646 „Wohnquartier Graphisches Viertel“ umfasst das Flurstück Nr. 5 mit Ausnahme der Renaissancegebäudes Johannesstraße 162/163 einschließlich Hof in der Gemarkung Erfurt, Flur 125 und wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung umgrenzt:

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| im Nordwesten:                 | durch die südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 4                                                                                                                                                                                                                 |
| im Nordosten (J.G.Ring):       | durch die südwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 80                                                                                                                                                                                                               |
| im Südosten (Pflöckengasse):   | durch die nordwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 6                                                                                                                                                                                                               |
| im Südwesten (Johannesstraße): | durch die nordöstliche Begrenzung des Flurstücks Nr. 1 (Johannesstraße) sowie zweier Begrenzungslinien entlang des nordwestlichen Giebels des Gebäudes Johannesstraße 162 und des nordöstlichen Giebels des Gebäudes Johannesstraße 163 bis zu deren Schnittpunkt |

Die Wahl des Geltungsbereiches orientierte sich am Vorhabengebiet, für dessen Neuordnung und Revitalisierung ein Bebauungsplan erforderlich ist. Das Vorhabengebiet stellt sich als abgeschlossener räumlicher Bereich innerhalb der Bebauung zwischen Johannesstraße und Juri-Gagarin-Rings dar. Für eine Einbeziehung angrenzender Flächen besteht kein Planerfordernis. Die sich ebenfalls auf dem Grundstück befindlichen Gebäude Johannesstraße 162 und 163 gehören nicht zum Vorhaben des Vorhabenträgers "Graphisches Viertel" und sollen auf der Grundlage des § 34 BauGB einer Nachnutzung zugeführt werden.

Die Konfliktbewältigung erfolgt durch Festsetzung auf dem Vorhabengrundstück. Im Zusammenhang mit der Andienung der mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT 646 „Wohnquartier Graphisches Viertel“ geplanten Wohnbebauung und der Erschließung der dafür erforderlichen Tiefgarage bzw. Garage im Erdgeschoss des Neubaus an der Pflöckengasse/Juri-Gagarin-Ring sind zwar räumliche Veränderungen der Zufahrtsbedingungen vom Juri-Gagarin-Ring und im Vorfeld der Johannesmauer geplant, die aber keiner Änderung der planungsrechtlichen Situation außerhalb des eigentlichen Baugrundstücks im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen bedürfen. Hier sind lediglich bauliche Anpassungsmaßnahmen und verkehrsorganisatorische Maßnahmen erforderlich.

## 1.4 Übergeordnete Planungen

### 1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

Dieser Forderung kommt der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT 646 durch die Neuordnung und Revitalisierung eines innerstädtischen Quartiers unter Bewahrung des historisch vorgegebenen Stadtgrundrisses in vollem Umfang nach.

### 1.4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT 646 „Wohnquartier Graphisches Viertel“ ist im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Erfurt als eine gemischte Baufläche dargestellt.

Gemäß vorliegender Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes zur Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB wird bestätigt, dass diese Darstellung mit dem Plan-

konzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zum Vorhaben „Wohnquartier Graphisches Viertel“ für ca. 95 Wohnungen und 2 gewerbliche Einheiten übereinstimmt. Da der Geltungsbereich relativ klein ist und nur das Grundstück der ehemaligen Druckerei Fortschritt umfasst, ist eine gemischte Nutzung zwischen Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben in der im Flächennutzungsplan über dem geplanten Wohnquartier hinausgreifenden gemischten Baufläche weiterhin möglich.

### 1.4.3 Besonderes Städtebaurecht und örtliche Bauvorschriften

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.

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, , 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, das eigentliche Ziel der Ortsgestaltungssatzung, einer Wahrung der Eigenart des Stadtbildes zu gewährleisten.

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 4.856 m<sup>2</sup> befindet sich in Altstadtrandlage. Im Norden grenzt eine weitere brach liegende Gewerbefläche an, im Osten der Juri-Gagarin-Ring ("Kleiner" Stadtring), im Süden die Pflöckengasse mit einem angrenzenden sanierten Wohn- und Geschäftshaus und im Westen die noch zu sanierende Renaissancegebäude 162/163 sowie die umfassend sanierte Johannesstraße als Geschäftsstraße.

### 1.5.2 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück im Geltungsbereich befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.



### 1.5.3 Gebäudebestand und aktuelle Nutzungen

Das Plangebiet ist gegenwärtig vollständig bebaut mit dem Gebäudekomplex der ehemaligen "Druckerei Fortschritt" an der Johannesstraße 160/161 und dem Juri-Gagarin-Ring 137.

Alle Bestandsgebäude innerhalb des Geltungsbereiches werden seit 1994 nicht mehr genutzt. Der größte Teil der baulichen Anlagen, insbesondere an der Johannesstraße, soll erhalten und nachgenutzt werden.

### 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 Denkmalbuch eingetragen.

Die Gebäude der ehemaligen "Druckerei Fortschritt" wurden Ende des 19. bzw. Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet und ist ein stadtbildprägendes Zeugnis gründerzeitlicher Industriearchitektur. Der Gebäudekomplex ist Bestandteil des Flächendenkmals "Altstadt", wird jedoch selbst nicht als Einzeldenkmal eingestuft.

Die benachbarten Renaissancegebäude Johannesstraße 162/163 stehen als Einzelgebäude unter Denkmalschutz.

### 1.5.5 Erschließung

Die ÖPNV-Erschließung erfolgt über die Straßenbahnlinien 1 und 5. Die Straßenbahnhaltestelle befindet sich in der Johannesstraße auf Höhe Pflöckengasse.

Der Anger ist binnen 5 Minuten zu Fuß zu erreichen.

Die verkehrliche und haustechnische Erschließung ist über die Johannesstraße und den Juri-Gagarin-Ring ("Kleiner Stadtring") gesichert.

### 1.5.6 Umweltsituation

#### Klima

Das Plangebiet befindet sich im Überwärmungsgebiet der Stufe 2 mit teilweise eingeschränktem Luftaustausch und damit innerhalb der bioklimatischen Klimasanierungszone.

Durch den hohen Versiegelungsgrad hat das Gebiet keine klimatische Ausgleichsfunktion für das Umfeld.

#### Lärm

Das Plangebiet ist vorbelastet durch Verkehrslärm des Juri-Gagarin-Rings und der Johannesstraße sowie durch die am Juri-Gagarin-Ring angrenzenden Stellplatzflächen für PKW und Busse.

Vom geplanten Vorhaben selbst gehen Beeinträchtigungen aus, die sich aus den Zufahrten zu den Anwohnergaragen ergeben. Zur Untersuchung der Lärmein- und auswirkungen wurde eine Schallimmissionsprognose vom Ingenieurbüro Frank & Apfel vom 04.08.2014 erstellt. Entsprechend der Ergebnisse und Empfehlungen des Gutachtens wurden entsprechende Passive

Schallschutzmaßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Der Nachweis für die Einhaltung der jeweiligen Immissionsgrenzwerte ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

#### Fauna/Flora

Im Plangebiet befinden sich keine Vegetationsstrukturen. Die Flächen haben eine geringe bis sehr geringe Bedeutung für die Biotopentwicklung und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Die bauliche Struktur bietet Lebensraum für Fledermausarten und gebäudebrütende Vögel. Es besteht der Verdacht des Vorkommens streng geschützter Tierarten nach Bundesartenschutzverordnung. Die Bewertung des Vorkommens von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vögeln wurde ein Fachgutachten von Dipl. Biologin Inken Karst, Erfurt mit Datum vom 08.09.2009 erstellt. Auf der Grundlage dieses Gutachtens wurde am 02.09.2013 eine ornithologische Begutachtung des Areals durch das Büro Ihle Landschaftsarchitekten erstellt (siehe Anlage 3).

#### Altlasten

Ausgehend von den bekannten früheren Nutzungen der Flächen wurden erhebliche Beeinträchtigungen der Gebäudesubstanz durch unsachgemäßen Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen in bestimmten Bereichen festgestellt. Weiterhin sind oberflächennahe Verunreinigungen des Untergrundes mit Mineralölkohlenwasserstoffen im Öllager sowie mit Kupfer und Quecksilber im Bereich des Heizungskellers bekannt.

Wird durch die geplanten Baumaßnahmen nicht in den Untergrund eingegriffen, sondern Bestandsgebäude erhalten und umgebaut, sowie das Grundstück vollständig überbaut, ist eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nicht zu erwarten. Für das Grundstück der ehemaligen Druckerei Fortschritt besteht somit kein akuter Sanierungsbedarf.

Im Hinblick auf die geplante Nachnutzung derzeit belasteter Bauwerksbereiche ist die Entfernung kontaminierter Bausubstanz sicherzustellen und dies fachgutachterlich zu begleiten.

Nachfolgende Maßnahmen sind zu realisieren:

- Kennzeichnung kontaminierter Bauwerksteile
- Entfernung der kontaminierten Bausubstanz durch geeignete Verfahren (z.B. Abfräsen, separater Ausbau)
- Separierung des Bauschuttes aus dem Bereich der Druckeireäume, der mit extrahierbaren organischen chlorierten Kohlenwasserstoffen (EOX) kontaminiert ist
- Repräsentative Beprobung des separierten Bauschuttes und ordnungsgemäße Entsorgung gemäß Deklarationsanalyse

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist hierzu ein Abbruch- und Entsorgungskonzept zu erarbeiten.

Die Erarbeitung eines gesonderten Altlastengutachtens ist nicht erforderlich.

### 1.5.7 Ortsbild und Erholungsnutzung

Das Plangebiet hat mit seiner geschlossenen Bebauung und fast ganzflächigen Versiegelung geringe Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Das Plangebiet hat aufgrund seiner stadtbildprägenden Baustruktur große Bedeutung für das Ortsbild.

## 1.6 Allgemeine Planungsziele

Durch Konkretisierung der Sanierungs- und Gestaltungsziele sollen die erforderlichen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für den Erhalt und die Umnutzung der Baustrukturen der ehemaligen Druckerei Fortschritt geschaffen werden.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung der Gewerbebrache ehemalige Druckerei Fortschritt in ein innerstädtisches Wohnquartier
- planungsrechtliche Umsetzung des Baukonzeptes hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen
- Sicherung der Erschließung und des ruhenden Verkehrs
- Sicherung eines adäquaten gestalteten Freiraumanteils
- Bewältigung der Konflikte hinsichtlich Immissions- und Artenschutz
- Sicherung gestalterischer Grundprinzipien für Hauptgebäude, Nebenanlagen und Freiräume
- Bewältigung der Konflikte hinsichtlich der Umnutzung der denkmalgeschützten Gebäude in Wohngebäude

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

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

#### Zeichnerische Festsetzung: Mischgebiet

#### 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 ALT646 die Art der Nutzung als Mischgebiet festgesetzt. Damit wird sowohl der Lage des Plangebietes innerhalb der gemischten Baugebiete zwischen Johannestraße und Juri-Gagarin-Ring als auch den geplanten Nutzungen entsprochen.

Ziel dieser Festsetzung ist es, die Schutzwürdigkeit der geplanten Wohnnutzung selbst zu definieren und die zu erwartenden möglichen Auswirkungen auf das Umfeld abzugrenzen und überschaubar zu gestalten.

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. Deshalb hat der Gesetzgeber in § 12 Abs.3a BauGB die Möglichkeit geschaffen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf allgemeine Festsetzungen zu beschränken und durch einen entsprechenden Festsetzungsverweis auf den Durchführungsvertrag konkretisierende Zulässigkeitstatbestände in den Durchführungsvertrag auszulagern. Der Durchführungsvertrag wird dadurch für die bauaufsichtliche Prüfung des Vorhabens relevant.

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

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

Nachbarn haben alle Vorhaben hinzunehmen, die den allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.<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 aktuellen Fassung ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

## 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 der Oberkante Gebäude

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:           | 2,5 |
| GRZ lt. Obergrenze         | 0,6 |

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

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

GRZ lt. Planung

0,65

Die Werte ergeben sich unter Zugrundelegung der Annahme, dass alle Bauflächen einem Grundstück zugeordnet sind und keine Grundstücksteilung erfolgt.

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. 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 und die städtebaulich prägenden Baustrukturen zu sichern sowie die Sanierungsziele zu konkretisieren.
- Mit dem Erhalt der historischen Gebäude bzw. deren Rekonstruktion/ Ersatz soll an die Baustruktur und an die charakteristisch höhere bauliche Dichte der Altstadt, insbesondere dieses gründerzeitlichen Quartiers, angeknüpft werden.
- Durch Nutzungskonzentration im Innenstadtbereich soll das Potential einer überdurchschnittlich guten ÖPNV-Erschließung ausgeschöpft werden.

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 durch ausreichende Gebäudeabstände bzw. die zweiseitig orientierte Fensteranordnung an der "Engstelle" Pflöckengasse7 Ecke Juri-Gagarin-Ring gewahrt.
- Die im Erdgeschoss reduzierte Abstandsfläche entlang der Pflöckengasse betrifft lediglich das Garagengeschoss, was keine Beeinträchtigung der Belichtungsverhältnisse in diesem Bereich zur Folge. Für die gegenüberliegende Nachbarbebauung an der Pflöckengasse (Johannesstraße 164) wird durch den Bebauungsplan keine Verschlechterung der gegenwärtigen Belichtungssituation hervorgerufen, da sich der Neubau an der Kubatur und Gebäudeflucht des Bestandes orientiert.
- Ein gewisser ausgleichender Umstand für die hohe Baudichte stellt der großzügige, für alle Anwohner nutzbare Innenhof dar. Weiterhin werden für alle Wohnungen Freisitze vorgesehen.

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.

### Textliche Festsetzungen Nr. 1.1. Größe der Grundflächen

Die Größe der zulässigen Grundfläche (GR) baulicher Anlagen ergibt sich nach dieser Festsetzung mit einer ausdrücklichen Bezugnahme<sup>3</sup> aus der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, die durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt ist.<sup>4</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.

Mit der beabsichtigten Kubatur soll auch in diesem Teil des ansonsten intakten Flächen-denkmals der Erfurter Altstadt die historische Raumführung erlebbar bleiben.

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Tiefgaragen ist in Anbetracht der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit i.V.m. der Bau- und Nutzungsdichte zur störungsfreien Unterbringung des ruhenden Verkehrs erforderlich. Die Unterbauung des Grundstücks wird durch den bodenschlüssigen Baum, die Mietergärten und die geforderte Erdüberdeckung der begrünten Bereiche etwas kompensiert.

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

### Zeichnerische Festsetzung: Zahl der Vollgeschosse und Oberkante Gebäude

#### Textliche Festsetzungen 1.2. bis 1.4.: Höhe baulicher Anlagen

Die zwingende Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sowie der Oberkante Gebäude orientieren sich am Vorhabenkonzept und dient der Sicherung der Bestandssituation sowie dem Erhalt des prägenden Ortsbildes.

Die Höhenfestsetzungen knüpfen im Wesentlichen an die Höhen der Bestandsgebäude an. Geringfügige Änderungen der Bestandshöhen sind dem Vorhabenkonzept geschuldet, welches den Rückbau vorhandener Dächer, insbesondere die des Druckereigebäudes Johannesstraße 160/161 vorsieht. Die vorhandenen Satteldächer sollen durch Staffelgeschosse ersetzt werden, wodurch sich die Gesamthöhe des Gebäudes reduziert.

Die eingeräumten Abweichungsmöglichkeiten lassen dabei Gestaltungsspielräume für die konkrete architektonische Ausführung ohne die planerische Intention zu unterlaufen.

Mit der Festsetzung 1.3. soll gesichert werden, dass technisch bedingte Aufbauten sowie Treppenhäuser und Aufzüge möglich sind, die Gesamthöhe der Gebäude aber nicht angehoben wird.

## **2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

### Textliche Festsetzung 2.1.: Bauweise

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

---

<sup>3</sup> OVG Münster 11a.Senat 13.03.98 11a D 128/93.NE

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

Die Bauweise entspricht damit dem historischen Stadtgrundriss und dem Gebäudebestand in diesem Teil der Stadt.

#### Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 2.2. bis 2.4.: Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien zum öffentlichen Straßenraum bzw. im Nordwesten zum Nachbargrundstück und durch Baugrenzen zum Wohnhof im Inneren des Quartiers festgesetzt.

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

Dies betrifft auch den Verlauf der mittelalterlichen Mauer des Gebäudes Johannesstraße 163 in der Pflöckengasse, der im Erdgeschoss des Neubaus beibehalten und wieder hergestellt werden soll. Gemäß denkmalrechtlichem Bescheid vom 04.06.2014 ist die historische mittelalterliche Mauer nach Abbruch mit den originalen Steinen am originalen Standort wieder aufzubauen. Die festgesetzte Baulinie weicht deshalb an dieser Stelle von der gradlinigen Bauflucht der Pflöckengasse ab. Eine Abweichung von diesem "Gebäudeknick" soll für einen gradlinigen Brüstungsverlauf im 1.OG ermöglicht werden. Mit der Festsetzung 2.4. soll dies gesichert werden.

Die Baulinien der Baufelder 1.2. und 1.4. entsprechen dem Vorhabenkonzept, welches ein Zurückspringen der Außenwand in den Obergeschossen beinhaltet, als Voraussetzungen für eine ausreichende Belüftung und Belichtung der Aufenthalts- und Schlafräume entlang der engen Pflöckengasse (Baufeld 1.2) bzw. zur Ausbildung eines Staffelgeschosses (Dachgeschosses) entlang des Juri-Gagarin-Rings (Baufeld 1.4.).

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

Zur Gewährleistung gestalterischer Spielräume, insbesondere für die Errichtung von Freisitzen und Balkonen werden nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen zur Überschreitung von Baulinien und Baugrenzen eingeräumt.

## **2.4 Abstandsflächentiefe abweichend von der Thüringer Bauordnung**

### Textliche Festsetzung 4.1.:

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

Diese Festsetzung ist notwendig für den Erhalt der mittelalterlichen Bauflucht in der Pflöckengasse.

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

*Ausreichende Belichtung:*

Von der abweichenden Abstandsflächenregelung betroffen sind die Gebäude entlang der Pflöckengasse. Im Baufeld 1.1. befinden sich im Erdgeschoss des Gebäudes die Anwohnergarage und damit keine Wohn- und Aufenthaltsräume. Auf dem gegenüberliegenden Nachbargrundstück befinden sich ein Bürogebäude (Johannesstraße 164) sowie eine Hoffläche (Juri-Gagarin-Ring 134/135) und damit keine Wohnräume. Für die Nachbarbebauung ergibt sich durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Verschlechterung der gegenwärtigen Situation. Die derzeitige Bestandsbebauung wird abgerissen und an gleicher Stelle neu errichtet. Zur Verbesserung der Belichtungssituation werden die Obergeschosse von der ursprünglichen Bauflucht an der Pflöckengasse um 5,40m zurückgesetzt.

Die Wohn- und Aufenthaltsräume im Eckgebäude Pflöckengasse/ Juri-Gagarin-Ring (Baufeld 1.4.) werden über eine Loggia belichtet, die sowohl zur Pflöckengasse (Südseite) als auch zum Juri-Gagarin-Ring (Ostseite) orientiert ist. Damit ist eine für innerstädtische Standorte vertretbare Belichtung gewährleistet.

*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**

### Textliche Festsetzung 3.1.: Hochbauliche Nebenanlagen

Mit der Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO soll gesichert werden, dass die verbleibende Fläche für den Innenhof als zum Teil begrünte Freifläche für die Anwohner gestaltet werden kann. Damit wird die Störung des Wohnumfeldes berechenbar gestaltet.

### Textliche Festsetzung 3.2. und 3.3.: Garagen und Stellplätze

Mit der Festsetzung zur Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen soll eine geordnete Flächeninanspruchnahme innerhalb des Baugebietes gesichert und damit die Aufenthaltsqualität im Hof- und Gartenbereich erhöht werden.

Zudem wird die Störung des Wohnumfeldes berechenbar gestaltet. Durch Konzentration des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage sowie Sammelgarage soll die angrenzende Wohnbebauung von unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm freigehalten und der Versiegelungsgrad der Freiflächen reduziert werden.



## **2.6 Ein- und Ausfahrten sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

### Zeichnerische und textliche Festsetzung 5.1.: Ein- und Ausfahrtsbereich

Die Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtsbereiches 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 Einfahrtsbereiche auf einen bestimmten Bereich am Juri-Gagarin-Ring beschränkt. Die Johannesstraße scheidet in Anbetracht ihrer Funktion als innerstädtische Einkaufsstraße sowie des Straßenbahnverkehrs für weitere Zufahrten aus. Damit entstehen durch die geplanten neuen Nutzungen keine erhöhten Verkehrsbelastungen und Lärmbeeinträchtigungen in der Johannesstraße.

Die Ein- und Ausfahrten am Juri-Gagarin-Ring sind über diesen Stadtring optimal erreichbar. Unzumutbare Lärmbelastungen der angrenzenden Misch- und Wohnnutzungen und Überschreitungen der jeweiligen Richtwerte sind entsprechend der Ergebnisse der Schallimmissionsprognose nicht zu erwarten.

Die Funktionsfähigkeit der Zufahrten wurde in einer Verkehrstechnischen Untersuchung geprüft. Es wurde nur eine geringen Erhöhung der Verkehrsmenge errechnet. Durch die hinzukommenden Verkehrsmengen der Tiefgarage in Plangebiet wird die Verkehrsqualität und den Verkehrsablauf an den beiden betrachteten Knotenpunkten Juri-Gagarin-Ring / Frankestraße und Juri-Gagarin-Ring / Hospitalsplatz inklusive der jeweils südlich befindlichen Teilknoten mit Parkplatzerschließungsstraßen gegenüber dem Bestand nur geringfügig verschlechtert.

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

### Textliche Festsetzung Nr. 6.1.: Fledermausquartiere

Durch den Abriss bzw. die Sanierung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen gehen Quartiere von besonders geschützten Fledermausarten (Breitflügel-Fledermaus, Zwergfledermaus) verloren. Der Quartiersverlust kann kompensiert werden durch Anbringen von Ersatzquartieren. Entsprechend der Empfehlung des Fachgutachtens von Frau Inken Karst vom 08.09.2009 werden Festsetzungen zum Artenschutz getroffen, die den Verlust von Quartieren ausgleichen (10 Fledermausersatzquartiere). Den artenschutzrechtlichen Belangen wird damit durch die festgesetzten Maßnahmen zur Unterbringung von Fledermausersatzquartieren entsprochen.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen, werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde weitere Vereinbarungen u.a. zum Zeitraum der Umbaumaßnahmen im Durchführungsvertrag festgelegt.

### Textliche Festsetzung Nr. 6.2.: Mauersegler

Durch die geplanten Baumaßnahmen gehen Brutstätten von Mauerseglern verloren, für deren Verlust Ersatzquartiere geschaffen werden müssen. Dafür werden im Bebauungsplan auf der Grundlage der Empfehlung des Fachgutachtens von Frau Inken Karst vom 08.09.2009, ergänzt durch die gutachterliche Stellungnahme des Gutachters Ulrich Ihle vom 03.09.2013, entspre-

chende Maßnahmen zum Artenschutz festgesetzt (12 Ersatzquartiere für Mauersegler) und damit den artenschutzrechtlichen Anforderungen entsprochen.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen, werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde weitere Vereinbarungen u.a. zum Zeitraum der Umbaumaßnahmen im Durchführungsvertrag festgelegt.

#### Textliche Festsetzung 6.3.: Erdüberdeckung der Tiefgarage

Außerhalb der befestigten Flächen für die Feuerwehr sollen Tiefgaragenteile mit mindestens 60 cm Oberboden / Pflanzsubstrat überdeckt werden, um das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu ermöglichen. Die Festsetzung erfolgt damit aus städtebaulichen Gründen zur Verbesserung des Wohnumfeldes sowie aus ökologischen Gründen zur Verbesserung des Mikroklimas.

## **2.8 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe**

#### Textliche 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 sind die 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.

Das Verwendungsverbot für feste und flüssige Brennstoffe dient der Minimierung der Freisetzung von Luftschadstoffen, sofern ein Anschluss an die Fernwärme nicht zustande kommt. Im Stadtgebiet Erfurt wurde in den zurückliegenden Jahren der PM<sub>10</sub> - Tagesmittelgrenzwert an mehr als den zulässigen 35 Tagen eines Kalenderjahres sowie der NO<sub>2</sub>-Jahresmittelwert an den Belastungsschwerpunkten überschritten. Die höchsten Werte wurden innerhalb der Heizperioden ermittelt. Mit festen und flüssigen Brennstoffen betriebene Feuerungsanlagen tragen zur Belastung dieser Luftschadstoffe bei, weshalb die Reduktion der Hintergrundbelastung um 10 % als Zielstellung in die Luftreinhalteplanung der Landeshauptstadt Erfurt aufgenommen wurde. Vor diesem Hintergrund ist der konsequente Ausschluss (ohne Ausnahmevorbehalt für - gelegentlich betriebene - offene Kamine) von festen und flüssigen Brennstoffen notwendig.

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.

## 2.9 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Beurteilung der Lärmauswirkungen des Vorhabens auf die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen, insbesondere die Wohnnutzungen, wurde eine Schallimmissionsprognose vom Ingenieurbüro Frank & Apfel vom 06.02.2014 erstellt.

Im Rahmen dieser Prognose wurden folgende Schallquellen berücksichtigt:

- Straßenverkehrslärm vom Juri-Gagarin-Ring und von der Johannesstraße
- Schienenlärm von der Johannesstraße
- Parkplatzlärm vom Busparkplatz am Juri-Gagarin-Ring
- Lärmemissionen der geplanten Tiefgarage sowie der Anwohnergarage im Erdgeschoss des Gebäudes in den Baufeldern 1.1. bis 1.4.

Die Ergebnisse und Empfehlungen für die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind in der o.g. Schallimmissionsprognose dargestellt.

### Textliche Festsetzungen Nr. 8.1 und 8.2.: Schalldämmmaße der Außenbauteile

Durch den Verkehrslärm werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete im Bereich der Fassaden in der Johannesstraße und am Juri-Gagarin-Ring überschritten.

Die Orientierungswerte stellen keine normativen Grenzen dar und unterliegen grundsätzlich einer planerischen Abwägung. In Anbetracht des engen Netzes hoch belasteter Verkehrswege in der Erfurter Kernstadt sind Planungen außerhalb vorbelasteter Bereiche nur begrenzt möglich. Mit dem Ziel der Nutzung des Gebäudealtbestandes und der Abwägungsdirektive des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (vgl. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) ist es im konkreten Fall begründet, ein Mischgebiet in einem bereits vorbelasteten Bereich zu planen. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 werden lediglich an den Rändern des Mischgebiets überschritten, während im Inneren des Plangebiets die Orientierungswerte vollumfänglich eingehalten werden. Vor dem Hintergrund der festgesetzten Kombination von passiven Schallschutz und Anordnung der Fenster von Aufenthaltsräumen liegen Verhältnisse vor, die mit den berechtigten Erwartungen an eine Wohnnutzung im Mischgebiet als vereinbar zu erachten sind.

Den Vorschlägen des schalltechnischen Gutachtens folgend wurden je nach Lärmpegelbereich entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schalldämmmaß der Außenbauteile festgesetzt, um den Schutz in den Innenräumen vor Außenlärm gemäß DIN4109 zu gewährleisten.

### Textliche Festsetzung Nr. 8.2.: Lüftungsöffnungen

In der schalltechnischen Untersuchung wurde der Nachweis geführt, dass beim Betrieb der geplanten Tiefgarage die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA Lärm eingehalten werden. Zur Sicherstellung der Einhaltung der Anforderungen wurde festgesetzt, dass bei Vorhaltung von Lüftungsöffnungen/-einrichtungen der Beurteilungspegel den maßgebenden Immissionsrichtwert um mindestens 3 dB unterschreitet. Damit wird einer etwaigen gewerblichen Vorbelastung Rechnung getragen.

Der Nachweis der Einhaltung ist ebenso wie die Prüfung der Zulässigkeit des Betriebs von gewerblichen Einrichtungen den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren vorbehalten."

### Busparkplatz

Die vom Parkplatz für Omnibusse und Pkw ausgehenden Geräuschimmissionen wurden in der vorgelegten Schallimmissionsprognose des Ingenieurbüros Frank & Apfel auf Grundlage der Parkplatzlärmstudie ermittelt und nach den Anforderungen der TA Lärm beurteilt. Hiernach tritt weder im Tag- noch im Nachtzeitraum eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete nach Nr. 6.1 c) der TA Lärm auf. Die im Gutachten getroffenen Ausführungen zum Spitzenlärmpegelkriterium beziehen sich auf die Parkplatzlärmstudie und entsprechen den Anforderungen der unteren Immissionsschutzbehörde.

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

### Textliche Festsetzung Nr. 9.1.: Begrünungsmaßnahmen

Die Begrünungsmaßnahmen dienen der visuellen und gestalterischen Aufwertung des Innenhofes sowie der Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den wohnnahen Freibereichen. Der Anteil der zu begrünenden Fläche ist den brandschutztechnischen Anforderungen an die Feuerwehraufstellflächen geschuldet.

Darüber hinaus haben die Begrünungsmaßnahmen klimaökologische Ausgleichsfunktion,

### Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 9.2.: Baumpflanzungen

Die Baumpflanzungen dienen 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.

### Textliche Festsetzungen Nr. 9.3 und 9.4.: Heckenpflanzungen

Die Heckenpflanzungen dienen der städtebaulich verträglichen und einheitlichen Abgrenzung der privaten Freiflächen im Hofbereich sowie der Einfriedung gegenüber dem nördlichen Nachbargrundstück. Damit wird sowohl eine Aufwertung der Wohn- und Aufenthaltsqualität in den Freibereichen erzielt als auch eine klimaökologische Ausgleichswirkung.

### Textliche Festsetzung Nr. 9.5.: Begrünung der Dachflächen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der stark überbauten Altstadt. Auch mit der Reduzierung der überbauten Fläche durch die Renaturierung des bisher versiegelten Innenhofes verbleibt eine durch Gebäude überbaute Grundfläche von ca. 65 % des Grundstücks. Durch die Ausbildung von Dachflächen, die nicht als Dachterrassen genutzt werden, als Gründach wird sowohl das Umfeld der Dachterrassen aufgewertet als auch das Mikroklima verbessert. Die Festsetzung erfolgt aus somit aus städtebaulichen und aus ökologischen Gründen.

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

Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist ein Ausgleich des Eingriffs nicht erforderlich, da das Vorhaben als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gilt. Hiernach ist gemäß § 1a) Abs. 3 letzter Satz BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bereits vollflächig versiegelt.

Durch den Bebauungsplan werden deshalb tatsächlich keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen.

Unabhängig davon werden aus ökologischen und städtebaulich-gestalterischen Gründen Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft sowie Bindungen für die Bepflanzung der nicht überbauten Flächen bzw. die Bepflanzung der nicht als Dachterrassen genutzten Dachflächen festgesetzt (Punkt 2.8 und 2.11 dieser Begründung).

### **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 der baulichen Anlagen**

##### Zeichnerische Festsetzung: Ansichten und textliche Festsetzung 10.1. Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Ansichten

Abweichend von der Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt soll durch die Festsetzung der Ansichten die Umsetzung des Vorhabenkonzeptes gesichert werden.

Die Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung beziehen sich dabei im Wesentlichen auf 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 die Gestaltungsvorschriften entsprechend des Vorhabenkonzeptes konkretisiert.

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.

##### Textliche Festsetzung Nr. 10.2. und 10.3.

Blickoffene Balkon und Terrassenbrüstungen wirken sich störend auf das Stadtbild aus. Die Festsetzungen dienen der Sicherung eines einheitlichen Erscheinungsbildes entlang der straßenseitigen Fassaden.

##### Textliche Festsetzung Nr. 10.4: Erhalt Klinkerfassaden

Aus kulturhistorischen Gründen sollen zur Bewahrung des Charakters der gründerzeitlichen Industriearchitektur die Klinkerfassaden weitestgehend erhalten bleiben.

#### **3.2 Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen**

##### Textliche Festsetzungen 11.1. bis 11.10.:

Der Wunsch der Gewerbetreibenden, für ihr Geschäft zu werben, und das Interesse der Allgemeinheit an der Erhaltung des Stadtbildes führen oftmals zu Konflikten. Dieser Interessenausgleich erfordert Rahmenbedingungen für die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen, die deshalb in örtlichen Bauvorschriften geregelt werden. Werbeanlagen müssen so gestaltet sein, dass sie den städtebaulichen und architektonischen Besonderheiten Rechnung tragen und nicht verunstaltend wirken.

Das Plangebiet ist nur zum Teil, und zwar im Bereich der Johannesstraße, Bestandteil dieser Gestaltungssatzung. In Anlehnung an diese wurden deshalb Festsetzungen zur Regelung der Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes getroffen.

Damit werden sowohl die räumliche Anordnung als auch Größe und Art der Anlagen definiert. Ziel ist eine dem Umfeld sowie dem jeweiligen Gebäude entsprechende, zurückhaltende Werbung.

### **3.3 Gestaltung der Standplätze beweglicher Abfallbehälter**

#### Festsetzung Nr. 13.2.: Standplätze für bewegliche Abfallbehälter

Ungeordnete Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter stören erheblich das Stadtbild, die stadträumlichen Strukturen sowie die Aufenthaltsqualität in den wohnnahen Freiräumen. Um diesen Störgrad zu minimieren sind die Standplätze vollständig einzuhausen.

### **3.4 Herstellung von Stellplätzen**

Zur Minimierung der Belastung des Quartiers durch ruhenden Verkehr sowie in Anbetracht der guten ÖPNV Anbindung des Grundstücks und der guten fußläufigen Anbindung an das Stadtzentrum wird die Herstellung von Stellplätzen entsprechend des Vorhabenkonzeptes eingeschränkt.

## **4. Nachrichtliche Übernahmen**

### 4.1. Kulturdenkmale

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil der denkmalgeschützten baulichen Gesamtanlage Altstadt Erfurt. Die Zerstörung, Beseitigung, Umgestaltung, Instandsetzung und Veränderung, sowie das Anbringen von Anlagen bedürfen nach §13 (1) ThürDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.

## **5. Erschließung des Plangebietes**

### **5.1 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes durch den MIV erfolgt über die Johannesstraße und über den Juri-Gagarin-Ring.

Die Einfahrten zur Bewohnertiefgarage und zur Bewohnergarage im Erdgeschoss des Neubaus an der Pflöckengasse/Juri-Gagarin-Ring befinden sich an der "Johannesmauer" (kleiner Ring) parallel zum Juri-Gagarin-Ring.

Das Plangebiet ist für Fußgänger und Radfahrer von der Johannesstraße, der Pflöckengasse und dem Juri-Gagarin-Ring ("Kleiner Ring") zu erreichen.

## 5.2 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.

## 6. Flächenbilanz

|                                       |                       |          |
|---------------------------------------|-----------------------|----------|
| Fläche des Geltungsbereiches:         | 4.855 m <sup>2</sup>  |          |
| Mischgebiet                           | 4.855 m <sup>2</sup>  |          |
| überbaubare Grundstücksfläche ohne TG | 3.140 m <sup>2</sup>  | GRZ 0,65 |
| überbaubare Grundstücksfläche mit TG  | 4115 m <sup>2</sup>   | GRZ 0,85 |
| nicht überbaubare Grundstücksfläche   | 1.715 m <sup>2</sup>  |          |
| Geschossfläche aller Vollgeschosse    | 12.079 m <sup>2</sup> | GFZ: 2,5 |

## 7. Hinweise

### 7.1 Einsichtnahmemöglichkeiten von Vorschriften

Soweit sich Festsetzungen des Bebauungsplanes auf nichtstaatliche Regelungen beziehen (DIN-Normen etc.) sind die Anforderungen des rechtstaatlichen Publizitätsgebotes zu beachten. Die Öffentlichkeit muss verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis von der Vorschrift erlangen können. Nach der jüngsten Rechtsprechung<sup>5</sup> kann dem entsprochen werden, wenn

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

### 7.2. Fernwärme

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt vom 20.04.1994, Neufassung vom 07.06.2005, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt vom 08.07.2005.

---

<sup>5</sup> BVerwG, Beschluss vom 29.Juli 2010 - 4BN21.10-

### **7.3. Archäologische Bodenfunde**

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.

Vorraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabensträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabensträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz).

Je nach Vorhabensumfang ist einerseits die mögliche Dauer der Untersuchung bei der Zeitplanung des Vorhabens zu beachten und andererseits können erhebliche Zusatzkosten entstehen, so dass sich eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfiehlt.

Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.

Rechtsgrundlage:

Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574)

### **7.4. Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen**

Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien in Boden, Wasser oder in der Luft oder auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz oder Auffüllungen angetroffen, so ist das Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

### **7.5. Bodenaufschlüsse**

Geplante Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Jena rechtzeitig anzuzeigen. Die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Lagepläne der Bohrungen sind dem Geologischen Archiv des Freistaates Thüringen zu übergeben.