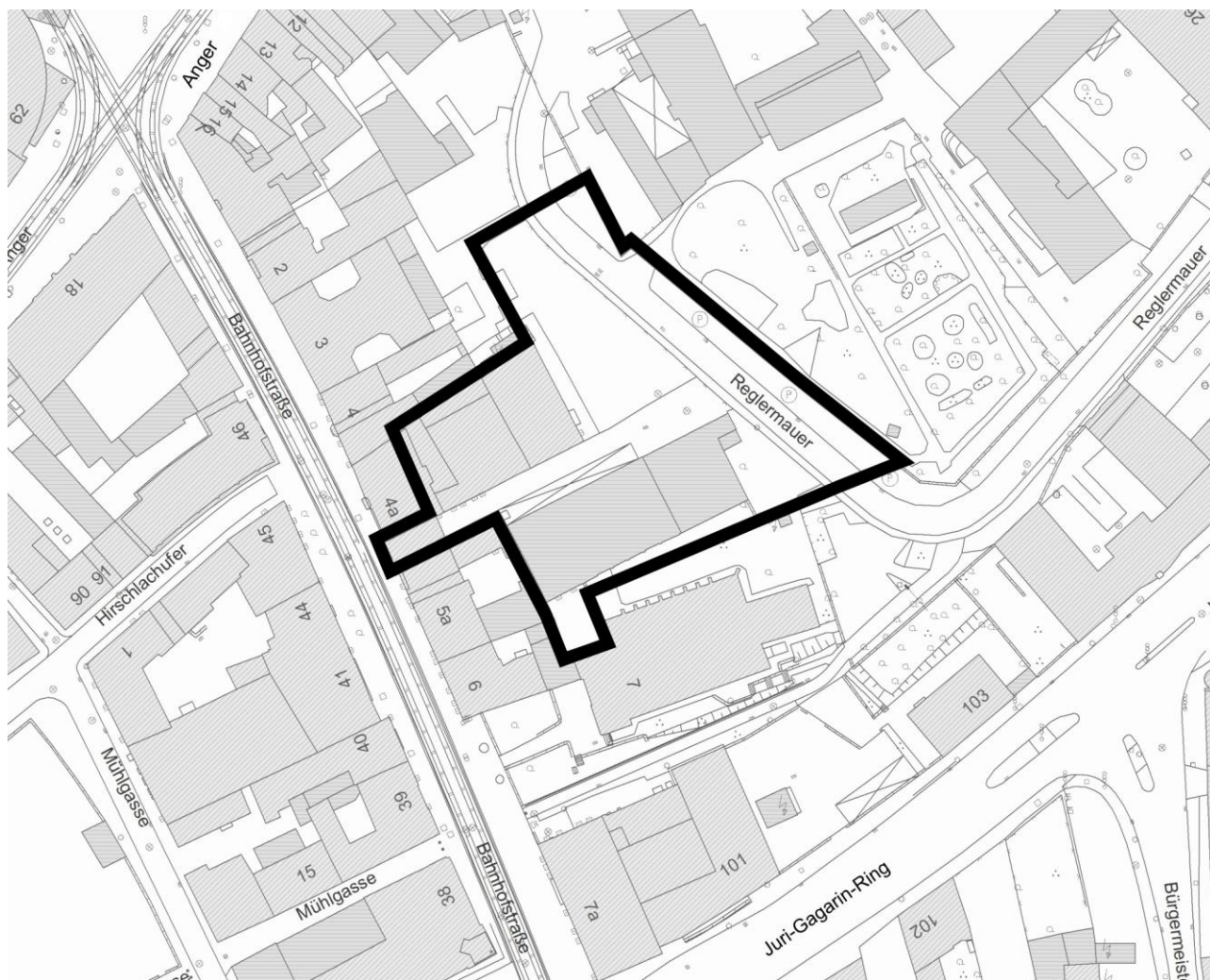


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT 580 „Parkhaus Reglermauer“

## Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum**  
22.06.2015

## Inhaltsverzeichnis

### 1. Allgemeine Begründung

- 1.1 Planerfordernis
- 1.2 Verfahrensablauf
- 1.3 Geltungsbereich
- 1.4 Übergeordnete Planungen
- 1.5 Bestandsdarstellung
- 1.6 Allgemeine Planungsziele
- 1.7 Planungsalternativen

### 2. Begründung der Festsetzungen

- 2.1 Art der baulichen Nutzung
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 2.3 Überbaubare Grundstücksfläche
- 2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen
- 2.5 Flächen für Nebenanlagen
- 2.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- 2.7 Erschließung
- 2.8 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe
- 2.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 2.10 Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft
- 2.11 Gestaltungsvorschriften
- 2.12 Hinweise zum Planvollzug
- 2.13 Flächenbilanz

### 3. Folgekosten für die Gemeinde

### 4. Anlagen

- Schalltechnische Begutachtung 14 2023-I, September 2014
- Schreiben Untere Naturschutzbehörde: Verzicht auf GOP
- Verkehrsuntersuchung zur Einordnung eines Parkhauses am Standort Reglermauer vom 07.06.2007
- Bebauungsplan EFM 123

## 1. Allgemeine Begründung

### 1.1 Planerfordernis

Ein Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem Flurstück 3/5 der Flur 130 Erfurt-Süd ein privat betriebenes Parkhauses mit mindestens 192, maximal 210 Stellplätzen mit teilweiser öffentlicher Nutzung zu errichten.

Im Rahmen des für dieses Flurstück geltenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes EFM 123 „Anger / Trommsdorfstraße / Juri-Gagarin-Ring / Bahnhofstraße“ ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT 580 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens Neubau eines Parkhauses geschaffen werden.

### 1.2 Verfahrensablauf

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 20.09.2012 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB zur Errichtung eines Parkhauses mit ca. 210 Stellplätzen auf dem Flurstück 3/5 der Flur 130 Erfurt-Süd gestellt.

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT580 "Parkhaus Reglermauer" wurde am 27.02.2013 (Beschluss Nr. 2427/12) beschlossen. Der Beschluss wurde am 30.03.2013 im Amtsblatt Nr. 5 der Landeshauptstadt Erfurt bekannt gemacht.

Das Vorhaben soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a) BauGB durchgeführt werden:

Die rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen sind gegeben:

1. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung. Bis Januar 2013 existierte im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ein aufgegebenes Lagergebäude mit Brandschaden in ähnlicher Kubatur, welches zwischenzeitlich beräumt wurde.
2. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder die Größe der festgesetzten Grundfläche beträgt weniger als 20 000 m<sup>2</sup>.
3. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem ThürUVPG unterliegen.
4. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen nicht.

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

1. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

2. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a) BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB wird abgesehen.
3. Es wird ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.
4. Auszugleichende Eingriffe in Natur und Landschaft treten per Gesetzesfiktion nach § 13 a) Abs. 4 BauGB nicht ein.

Die Öffentlichkeit konnte sich nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom 8. April bis 19. April 2013 im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung innerhalb der Öffnungszeiten unterrichten und sich zur Planung äußern .

Der Stadtrat Erfurt hat am 17.12.2014 mit Beschluss Nr.2014/14 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung haben gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 12.01.2015 bis zum 13.02.2015 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 23 vom 23.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

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. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.01.2015 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Nach § 5 Abs. 3 ThürNatG konnte von der Erarbeitung des Grünordnungsplanes abgesehen werden. Die Entscheidung über den Verzicht auf einen Grünordnungsplan traf die untere Naturschutzbehörde.

Mit Schreiben vom 26.10.2012 hat die untere Naturschutzbehörde den Verzicht erklärt (siehe Anlage).

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst einen Teilbereich des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes EFM 123. Im Ergebnis des Planverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT 580 soll das Planungsrecht für das Parkhaus geschaffen werden. Bis zur Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT 580 bleibt als Rechtsgrundlage der Bebauungsplan EFM weiterhin anwendbar. Wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT 580 rechtsverbindlich, verdrängt er die ältere Norm (den Bebauungsplan EFM 123) lediglich im Umfang des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT 580. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes EFM 123 außerhalb der neuen Satzung bleiben weiterhin die rechtsverbindliche Grundlage für das Planungsrecht.

### 1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT 580 wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen begrenzt:

- Im Norden: durch eine Linie, beginnend 18,0m vom südlichen Eckpunkt des Flurstücks 55/5 der Flur 135, Gemarkung Erfurt-Mitte, rechtwinklig zur südwestlichen Grenze des Flurstücks 55/5 der Flur 135, Gemarkung Erfurt-Mitte die Flurstücke 60/5, 60/3, 60/1, 60/2 und 61/2 auf einer Länge von 27,0m querend, dann abwinkelnd auf einen Punkt auf der südöstlichen Grenze des Flurstücks 70 in einem Abstand von 18,5m vom nordöstlichen Eckpunkt des Flurstücks 70 der Flur 135 Gemarkung Erfurt Mitte, weiter durch die südöstliche Grenze des Flurstücks 70 der Flur 135 Gemarkung Erfurt Mitte bis zu einem Punkt, der 13,0m von der südwestlichen Ecke des Flurstücks 70 der Flur 135 Gemarkung Erfurt Mitte entfernt ist
- im Westen: durch eine parallele Linie in einem Abstand von 13,0m von der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 1 (Bahnhofstraße) bis zum Schnittpunkt der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 3/5, durch die nordwestliche Grenze des Flurstücks 4, die nordöstliche Grenze des Flurstücks 1 (Bahnhofstraße) bis zur nordwestlichen Ecke des Flurstücks 4, die nordwestliche Grenze des Flurstücks 4, die nordöstliche Grenze des Flurstücks 4 und die nordöstliche Grenze des Flurstücks 5 bis zur nordwestlichen Ecke des Flurstücks 6/4 der Flur 130, Gemarkung Erfurt-Süd
- im Süden: durch die nordwestliche Grenze der Flurstücke 6/4, 9/2 und 9/1 der Flur 130, Gemarkung Erfurt-Süd
- im Nordosten: durch die südwestliche Grenze des Flurstücks 3/4 der Flur 130, Gemarkung Erfurt-Süd, die südwestliche Grenze des Flurstücks 139/2 der Flur 135, Gemarkung Erfurt-Mitte sowie Teilbereiche der südöstlichen und südwestlichen Grenze des Flurstücks 55/5 vom südlichen Eckpunkt des Flurstücks 55/5 der Flur 135, Gemarkung Erfurt-Mitte von 3,5m (südöstlich) bzw. 18,0m (südwestlich)

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,5 ha.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 2/1, 2/2 (teilweise), 3/1, 3/3, 3/5 und 4 (teilweise) der Flur 130 in der Gemarkung Erfurt-Süd sowie die Flurstücke 60/1 (teilweise), 60/2 (teilweise), 60/3 (teilweise), 60/4, 60/5 (teilweise), 61/2 (teilweise), 139/1 und 139/2 (teilweise) der Flur 135, Gemarkung Erfurt-Mitte.

Die Wahl des Geltungsbereiches orientierte sich am Vorhabengebiet, für dessen Neuordnung ein Bebauungsplan erforderlich ist. Das Parkhaus hat an der nordwestlichen Gebäudeseite Öffnungen in der Fassade, die der Belüftung des Parkhauses dienen. Zur Konfliktbewältigung wurden deshalb die nordwestlich angrenzenden Flurstücke in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT 580 „Parkhaus Reglermauer“ einbezogen.

Die Konfliktbewältigung erfolgt somit durch Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT 580 „Parkhaus Reglermauer“.

## 1.4 Übergeordnete Planungen

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß vorliegendem Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT), bekannt gemacht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011, soll die Stadt Erfurt als Oberzentrum den Versorgungsbereich mit qualitativ hochwertigen Leistungen und Gütern im sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen und wissenschaftlichen Bereich versorgen sowie die Funktionen von Mittel-, Unter- und Kleinzentren in den jeweiligen Verflechtungsbereichen übernehmen. Der über-

wiegende Teil dieser genannten Einrichtungen und Güter befindet sich im Zentrum der Stadt Erfurt. Das Parkhaus befindet sich direkt im Zentrum der Altstadt und ist über den Stadtring gut erreichbar. Es dient damit der besseren Erreichbarkeit der Einrichtungen in der Altstadt. Das Vorhaben steht somit den Grundsätzen der Raumordnung des Landesentwicklungsplanes nicht entgegen.

#### Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT 580 ist als Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet festgesetzt. Ein Parkhaus ist eine Unterart eines nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebes. Nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 sowie § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind Parkhäuser sowohl in Mischgebieten als auch in Kerngebieten zulässig.

Der Bebauungsplan entspricht damit den Zielen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes und dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB.

### 1.5 Bestandsdarstellung

#### Landschaft, Relief, Klima

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Stadt Erfurt in der Altstadt und ist auf annähernd gleichem Höhenniveau wie die angrenzende Bahnhofstraße bzw. der Straße Reglermauer einer ebenen Fläche gelegen. Es ist Bestandteil des kompakten Stadtkörpers. Ein Bezug zur umgebenden Landschaft ist nicht gegeben.

Die Fläche hat jedoch eine besondere Wertigkeit für das Stadtklima. Das Plangebiet befindet sich im Klimasanierungsgebiet. Das bedeutet, diese Fläche weist eine mäßig bis hohe Überwärmung auf und hat damit negative Bedeutung insbesondere für das Mikroklima. Baumaßnahmen im Plangebiet müssen zur Verbesserung dieser Situation im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie im unmittelbaren Umfeld beitragen.

#### Boden, Altlasten, Abfall

Das sich im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindliche aufgegebene und zwischenzeitlich abgebrochene Lagergebäude war unter der Kennziffer 09832 im Altlastenkataster erfasst.

#### Geschichtliche und bauliche Nutzung

1959 Friedrich Langen KG, Werkstätten für Lederverarbeitung

1980 VEB Erfurter Etui Fabrik (Lager)

Im Rahmen der TÖB-Beteiligung zum rechtskräftigen Bebauungsplan EFM 123 teilte das Staatliche Umweltamt Erfurt am 15.04.1998 mit, dass bei der Altlastenrecherche keine umweltrelevanten Belange festgestellt werden konnten, die von diesem Grundstück ausgehen. Dem Standort wurde ein unspezifischer Altlastenverdacht zugeordnet. Das bedeutet, dass bei Baumaßnahmen möglicherweise kontaminationsverdächtige Bereiche freigelegt werden können. Der Abbruch erfolgte durch ein anerkanntes Abbruchunternehmen, welches den sich daraus ergebenden gesetzlichen Erfordernissen entsprochen hat.

Ein weiterer Altlastenverdacht ist der Kennziffer 09831 im Altlastenkataster erfasst:

#### Geschichtliche und bauliche Nutzung

1930 – 45 Möbelfabrik,

Bekleidungs-gewerbe (Konfektionsbetrieb, Zentrallager Textil, ab 1992 Herstellung von Damenbekleidung); Flur 130, Flurstücke 2/1, 3/1

Der Gebäudekomplex wurde vollständig rekonstruiert. Es liegen außer dem Katastereintrag keine weiteren Informationen zu dieser Fläche vor.

Unter der Kennziffer THALIS-Nr. 09828 wurde auf dem Flurstück 60/2 der Flur 135, wurde eine Textilverarbeitung erfasst. Das Flurstück ist nur randlich in einem sehr kleinen Bereich betroffen (Bereich vorgesehene Verkehrsfläche).

Es liegen außer dem Katastereintrag keine weiteren Informationen zu dieser Fläche vor

## Artenschutz

Das Plangebiet ist maßgeblich durch den umgebenden Gebäudebestand, versiegelte Flächen und vereinzelt randliche Vegetationsstrukturen gekennzeichnet. Das im Plangebiet ehemals befindliche Lagergebäude wurde zwischenzeitlich beräumt.

Der Landschaftsplan der Stadt Erfurt sieht für diesen Stadtraum den Erhalt der historischen Raumstruktur und wertvoller Vegetationsstrukturen vor. Die Ersatzpflanzungen für den nicht zu erhaltenden Laubbaum im Plangebiet bzw. für die zu ersetzenden Gehölze können über die Begrünungssatzung und die Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt hinreichend bestimmt werden. Es wurde kein Erfordernis für die Erstellung eines Grünordnungsplanes festgestellt.

Auf Grund des desolaten Gebäudebestandes des ehemaligen Lagergebäudes im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes konnte das Vorkommen von Sommerlebensräumen geschützter Vogelarten nicht vollständig ausgeschlossen werden. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BnatSchG auszuschließen, waren Abriss/Umbaumaßnahmen nur im Zeitraum Oktober bis März durchzuführen bzw. gutachterlich zu begleiten. Deshalb wurde das Gebäude auf der Grundlage einer Abbruchanzeige im Zeitraum Januar bis Februar 2013 beräumt.

## 1.6 Allgemeine Planungsziele

### Städtebauliches Konzept

Das Vorhaben Parkhaus mit mindesten 192 und maximal 210 Stellplätzen mit teilweiser öffentlicher Nutzung soll ein vorhandenes aufgegebenes und zwischenzeitlich abgebrochenes Lagergebäude mit Brandschaden in ähnlicher Kubatur ersetzen. Der First des Lagergebäudes war ca. 18,8m hoch, die Traufe ca. 11,75m. Das Parkhaus hat eine maximale Gebäudehöhe im Bereich der Auffahrt zu den einzelnen Parkebenen von 10,80m, wie im Schnitt auf der Planzeichnung erkennbar ist.

Die Zufahrt soll über die Straße Reglermauer erfolgen.

Da mindestens 132 Stellplätze öffentlich nutzbar sein sollen, wird die fußläufige Erreichbarkeit der Bahnhofstraße auf dem kurzen Weg über den vorhandenen Durchgang im Gebäude Bahnhofstraße 4a auf dem Flurstück 2/2 der Flur 130, Gemarkung Erfurt durch ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit gesichert werden.

### Beschreibung des Vorhabens

Ziel ist die Errichtung eines privat betriebenen Parkhauses, welches öffentlich genutzt werden kann. Es sind 5 Ebenen geplant, von denen sich die unterste in einem Untergeschoss unterhalb der Geländeoberfläche befindet.

Ein Treppenhaus befindet sich im nordöstlichen Gebäudeteil, so dass sich zur Straße Reglermauer nicht nur die Parkhauseinfahrt, sondern auch ein Ausgang für Fußgänger befindet. Ein



zweites Treppenhaus befindet sich an der nordwestlichen Ecke des Parkhauses. Von hier ist die Bahnhofstraße auf kurzem Wege erreichbar.

Insgesamt sollen zwischen 192 und 210 Stellplätze im Parkhaus realisiert werden. Mit der Errichtung des Parkhauses soll der Großteil der vorhandenen oberirdischen Stellplätze im Blockinnenbereich, die derzeit öffentlich genutzt werden, in das Parkhaus verlagert werden. Das betrifft 62 Stellplätze für das Bauvorhaben Anger 57 im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Anger 11.

Mit dem Bau des Parkhauses sollen insgesamt 60 Stellplätze mit Mietverträgen nach § 535 BGB als Dauerparkplätze genutzt werden.

Die übrigen Stellplätze können als Kurzzeitparkplätze öffentlich genutzt werden.

Im Ergebnis der Realisierung des Parkhauses soll außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Freifläche im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Anger 11 neu gestaltet werden. Konkrete Vereinbarungen dazu werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Auf den an das Parkhaus nordwestlich angrenzenden Flurstücken, die in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT 580 „Parkhaus Reglermauer“ einbezogen wurden, befinden sich Gebäude, die für Büros, Verkaufseinrichtungen und Wohnungen genutzt werden.

Die Fläche wurde in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen, weil durch die Belüftungsöffnungen des Parkhauses an der nordwestlichen Gebäudeseite mit Lärmemissionen zu rechnen ist. Um diese Auswirkungen zu mindern, erfolgt für diese angrenzende Fläche abweichend von den Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes EFM 123 die Festsetzung, dass die schutzbedürftigen Wohnräume keine Fensteröffnungen in der dem Parkhaus gegenüber liegenden Fassade haben dürfen. Ansonsten hat diese Fläche keinen Zusammenhang mit der Funktion des Vorhabens Parkhaus auf dem Flurstück 3/5.

Des Weiteren wurde die östlich an das Parkhaus angrenzende Verkehrsfläche in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen, weil damit die Zufahrtsmöglichkeit zum Parkhaus einschließlich eines Wendehammers am Ende der Straße gesichert wird.

Die Einbeziehung dieser beiden Flächen ist gerechtfertigt. Es handelt sich zwar um Flächen, die insgesamt räumlich größer als das eigentliche Vorhabengebiet sind. In dem hier vorliegenden Einzelfall wurde aber berücksichtigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT 580 eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes EFM 123 überplant. Im Bereich der nach § 12 Abs. 4 BauGB einbezogenen Fläche werden dabei Teilflächen der in dem Bebauungsplan EFM 123 festgesetzten Kerngebiete MK 2 und MK 3 überplant. Durch die Überplanung werden hier die nach § 30 BauGB geltenden Zulässigkeitsvorschriften aus Gründen der immissionsschutzrechtlichen Konfliktbewältigung und der vorhabensbezogenen Erschließungsanforderungen lediglich modifiziert.

Mit dem Einbezug der Flächen wird insbesondere kein vom Vorhaben losgelöstes zusätzliches Baurecht geschaffen. Die in der Festsetzung 1.4 enthaltene Änderung zur Angabe einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> - anstelle der im Ursprungsplan EFM 123 in der Festsetzung 1.1.3 enthaltenen Angabe einer Verkaufsfläche von max. 700 m<sup>2</sup> – ist vor dem Hintergrund des Urteils des BVerwG vom 24.11.2005 – 4 C 10/04 zur Definition der Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO zu sehen. Mit dieser Änderung ist somit ebenfalls keine gesonderte Baurechtsschaffung verbunden. Das nach dem Ursprungsbebauungsplan EFM 123 in MK 3 und MK 4 derzeit geltende Baurecht wird vielmehr bezüglich der Zulässigkeit der Wohnnutzung und der neu festgesetzten Verkehrsfläche gemindert.

Die auf der einbezogenen Fläche beabsichtigte Minderung von derzeit geltenden Baurechten zugunsten des Vorhabenträgers und im Interesse der Baurechtsschaffung eines Parkhauses entspricht dem Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB zur Berücksichtigung der privaten Belange des Grundstücksnachbarn. Eigentümer des einbezogenen Nachbargrundstückes ist der Vorhabenträger selbst. Die Auswirkungen wurden ausführlich mit ihm besprochen. Es liegt sein Einverständnis vor.

## Grün- und Freiraumziele

Die Gestaltung der Freifläche im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im Wesentlichen durch gepflasterte Fußwege sowie die Zugänge und die Zufahrt zum Parkhaus bestimmt. Lediglich der südöstliche Eckbereich des Flurstücks 3/5 der Flur 130, Gemarkung Erfurt Süd bietet ab südlich des Eingangs an der Reglermauer die Möglichkeit, die nicht überbauten Bereiche zu begrünen. Hier ist es angedacht, standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Der an der nordöstlichen Fassade vorhandene Laubbaum, der nicht erhalten werden kann, ist entsprechend Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt zu ersetzen.

## 1.7 Planungsalternativen

Die Planung geht auf den Antrag eines Vorhabenträgers nach § 12 Abs. 1 BauGB für ein konkretes Vorhaben auf einem konkreten Grundstück zurück.

Im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens hat die Landeshauptstadt geprüft, ob das Vorhaben den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

Die Realisierung eines Parkhauses mit 62 baurechtlich erforderlichen und mindestens 130 bis maximal 148 weiteren öffentlich nutzbaren Stellplätzen, von denen 60 mit Mietverträgen nach § 535 BGB als Dauerparkplätze realisiert werden, ist nach der städtebaulichen Konzeption der Stadt an diesem Standort sinnvoll, da in diesem Bereich der Altstadt ein Nachfragebedarf nachgewiesen ist. Am 29.01.2015 beschloss der Stadtrat mit der Parkraumkonzeption für die Innenstadt von Erfurt (Drucksache 0129/14) im Beschlusspunkt 05, dass zur Attraktivitätserhöhung der Erfurter Innenstadt als Einzelhandelsstandort zusätzliche Parkkapazitäten zu schaffen sind.

Eine Verlagerung dieses Parkhauses an einen peripheren Standort entspricht nicht dem Nachfragebedarf und ist auch auf Grund mangelnder Grundstücksverfügbarkeit irrelevant.

Zudem besteht bereits Planungsrecht für ein Gebäude in fast gleicher Lage mit einer maximalen Traufhöhe von 14,50 m und einer maximalen Gebäudehöhe von 19,00 m. Nach der neueren Rechtsprechung und Kommentierung ist spätestens mit Urteil des BVerwG vom 16.09.2010 die Rechtsauffassung aufgegeben worden, nach der es sich bei einer gewerblich betriebenen Garagenanlage um einen Gewerbebetrieb im Sinne der BauNVO handelt (so noch Fickert/Fieseler).

Nach aktueller Rechtslage ist davon auszugehen, dass auch ein gewerblich betriebenes Parkgeschoss, in dem Dritten gegen Entgelt Stellplätze zur Verfügung gestellt werden und dass eine eigenständige Hauptnutzung darstellt, als Stellplatzanlage im Sinne des § 12 BauNVO zu werten ist. Die planungsrechtliche Bewertung erfolgt damit nur nach § 12 BauNVO, nicht jedoch nach der zulässigen Art der Nutzung.

Selbst wenn nach der BauNVO im Baugebiet Gewerbebetriebe ausgeschlossen sind (z.B. in einem WR) oder diese im Sinne einer Feingliederung nur ausnahmsweise zulässig sind (wie im vorliegenden Bebauungsplan EFM 123), sind diese nach Maßgabe des § 12 BauNVO zulässig.

Es handelt sich also einerseits um die Nachnutzung einer innerstädtischen Brache. Andererseits ist an fast gleicher Stelle ein ca. 8,00 m höheres Parkhaus bereits heute schon zulässig. Im Zuge der neuen Planung rückt das Parkhaus zwar bis zu ca. 4,00 m näher an die Reglerkirche heran, ähnlich wie das dort bis vor Kurzem stehende Lagergebäude, jedoch hat das Gebäude nunmehr nur eine maximale Gesamthöhe von 10,80 m und angrenzend an die Reglerkirche eine Höhe von 9,40 m.

Die Stellplätze im Quartiersinneren, die zum großen Teil durch Besucher aber auch teilweise durch Bewohner und Angestellte der Geschäftshäuser und Arztpraxen und durch Gewerbetreibende im direkten Umfeld benutzt werden, sollen in diesem Parkhaus konzentriert werden. Dazu wird neben dem Kurzzeitparken auch ein festvermieteter Anteil von Stellplätzen umgesetzt. Somit kann durch die Errichtung des Parkhauses der öffentliche Raum neu geordnet werden durch den Rückbau einer Vielzahl vorhandener offener Stellplätze und entsprechender Begrünung dieser entlang der öffentlichen Straße.

Bei Nichtvollzug der Planung würde der städtebauliche Missstand der Abbruchfläche des ehemaligen Lagergebäudes bleiben. Die erforderlichen Stellplätze für die Altstadt bzw. die angrenzenden Bauvorhaben könnten nicht dauerhaft nachgewiesen werden, da die vorhandenen oberirdischen Stellplätze im Blockinnenbereich nur befristet als Übergangslösung genehmigt wurden. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan EFM 123 sieht für diesen Bereich eine andere Nutzung vor.

## **2. Begründung der Festsetzungen**

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

#### Zeichnerische Festsetzung: MK 1 i.V.m. textlichen Festsetzungen Nr. 1.1.:

Der Vorhabenträger plant im festgesetzten Baugebiet MK 1 konkret die Errichtung eines Parkhauses. Auf der Planzeichnung ist als Art der baulichen Nutzung deshalb Kerngebiet festgesetzt in Verbindung mit dem besonderen Nutzungszweck von Flächen als Parkhaus. Damit soll gesichert werden, dass sich die Parkplatzsituation sowohl für die Kurzzeitparker als auch für die Anwohner im Umfeld des Parkhauses verbessert.

Die materielle Sicherung der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für die Vorhaben Anger 57 und Anger 11, die von ihrem derzeitigen Standort im Blockinnenbereich in das Parkhaus verlagert werden sollen, erfolgt über die Regelungen im Durchführungsvertrag.

Mit der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Erdgeschoss des Parkhauses wurde eine der Festsetzungen aus dem überplanten rechtsverbindlichen Bebauungsplan EFM 123 übernommen. Damit soll, wie ursprünglich angedacht, auch weiterhin eine Erweiterung der Verkaufsflächen von der Bahnhofstraße aus und eine attraktive Durchwegung durch das Quartier in Richtung Anger ermöglicht werden.

#### Zeichnerische Festsetzung: MK 2 i.V.m. textlichen Festsetzungen Nr. 1.2. bis 1.5.:

Diese Festsetzungen wurden aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan EFM123 übernommen. Mit diesen Festsetzungen soll die zentrentypische durchmischte Bebauung von Büro- und Geschäftshäusern und ergänzende Nutzungen bauplanungsrechtlich gesichert wer-

den. In diesem Bereich der Altstadt störende Nutzungen der Fläche für Tankstellen werden ausgeschlossen.

Die getroffenen Festsetzungen zu Nutzungsbeschränkungen dienen weitestgehend der Erhaltung der bestehenden spezifischen Nutzungsstruktur.

Unter den Ausnahmevorbehalt werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten und nicht störende Gewerbebetriebe gestellt, um diese konkret im Einzelfall zu prüfen und ggf. zuzulassen zu können.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche als Höchstmaß der Größen der durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

### Textliche Festsetzungen Nr. 2.1. und 2.2.: Größe der zulässigen Grundfläche, zulässige Überschreitung durch Nebenanlagen

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT 580 „Parkhaus Reglermauer“ wird für das Parkhaus das Kerngebiet MK 1 und für die einbezogene nordwestlich angrenzende Fläche das Kerngebiet MK 2 festgesetzt.

Das Grundstück des geplanten Parkhauses im Kerngebiet MK 1 war durch das vorhandene brach gefallene, zwischenzeitlich abgebrochene Lagergebäude einschließlich der Zuwegungen bereits zu ca. 91 % versiegelt. Das Parkhaus nimmt die vorhandene Kubatur weitestgehend auf. Dabei wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche als Höchstmaß der Größen der durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird die Umsetzung der baulichen Lösung des Vorhabenträgers gesichert.

Die Obergrenze gem. § 17 BauNVO beträgt bei Kerngebieten 1,0. Das Parkhaus entspricht in seiner Kubatur weitestgehend dem vorhandenen Lagergebäude mit seinen bereits versiegelten Zufahrten und Zuwegungen.

Die Festsetzung der zulässigen Überschreitung bis 0,92 für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO entspricht sowohl der Charakteristik der umgebenden Bebauung in den festgesetzten Kerngebieten des Bebauungsplanes EFM 123 als auch der vorhandenen städtebaulichen Situation.

Für das Kerngebiet MK 2 werden die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes EFM 123 als Höchstmaß der Größen der durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche unverändert übernommen.

Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da aufgrund der festgesetzten Grundfläche und der Höhe der baulichen Anlagen die planerisch angestrebte Baustruktur hinreichend bestimmt definiert ist.

Im Kerngebiet MK 1 wird die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze der GFZ von 3,0 nicht überschritten: Das Parkhaus wird mit 3 Vollgeschossen, einem Untergeschoß und einem Dachgeschoß errichtet. Damit wird die GFZ von 3,0 eingehalten.

Im Kerngebiet MK 2 wurden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes EFM 123 zur Geschossigkeit übernommen. Danach staffelt sich die Bebauung von zulässigen 4 Ge-

schossen angrenzend an das Gebäude Bahnhofstraße 4a über eine 3 bis 4-geschossige Bebauung bis zu zulässigen 2 Geschossen an der Straße Reglermauer.

Durch diese Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergibt sich die folgende zulässigen Überschreitungen der Obergrenze der GFZ:

GFZ lt. Obergrenze BauNVO:	3,0
GFZ lt. Planung bei Ausnutzung des Höchstmaßes der Höhe baulicher Anlagen:	3,86

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung dürfen die nach § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführten Obergrenzen nur nach Maßgabe der Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden, d.h. es müssen städtebauliche Gründe vorliegen und die Überschreitung muss durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen werden, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die städtebaulichen Gründe sind im Folgenden zu sehen:

- Die Festsetzungen wurden aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan EFM 123 übernommen. Gemäß dem damaligen Planungsziel sind sie notwendig, um planungsrechtlich den historischen Bestand zu sichern und das städtebauliche Konzept, welches in Fortschreibung und Konkretisierung des Wettbewerbsergebnisses von 1992 erstellt wurde, umzusetzen.
- 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 bzw. kompensiert wird.
- Hebung der Wirtschaftskraft des Geschäftsgebietes gegenüber peripheren Einzelhandelsstandorten durch Einräumung erforderlicher Entwicklungsmöglichkeiten.
- Ausschöpfung des Potentials einer überdurchschnittlich guten ÖPNV-Erschließung durch Nutzungskonzentration.

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 einzuhaltende Abstandsflächen gewahrt
- Die Lärmemissionen des Parkhauses im angrenzenden Kerngebiet MK 1 wurden in einer Schalltechnischen Begutachtung ermittelt und mit entsprechenden Festsetzungen eingeschränkt
- Es gibt im direkten Umfeld im Bereich der Straße Reglermauer, im Klostergarten und um die Reglerkirche ausgleichende Grünflächen.

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.

### Zeichnerische Festsetzung i.V.m. den textlichen Festsetzungen Nr. 2.3. und 2.4.: Höhe der baulichen Anlagen, Dachaufbauten

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan EFM 123 wurde für das Kerngebiet MK 1 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Traufhöhe ein Höchstmaß von 14,5m und für die Oberkante Gebäude ein Höchstmaß von 19,0m festgesetzt. Die Firsthöhe der ehemals vorhandenen Lagerhalle kann aus dem Vermessungsplan mit 18,8m entnommen werden, die Traufe mit 11,75m. Die nun festgesetzte maximale Gebäudehöhe beträgt 10,8m. Das Parkhaus ist um ca. 4 bis 6 m niedriger als die umgebende Bebauung Vorder- bzw. Hinterhäuser Bahnhofstraße 4a und 5a. Damit unterschreitet die Höhenfestsetzung des Parkhauses den bisher zulässigen Rahmen. Es soll damit gesichert werden, dass sich das Parkhaus in das städtebauliche Umfeld, insbesondere zur südlich angrenzenden Reglerkirche, einfügt.

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplan EFM 123 zur Geschossigkeit im Kerngebiet MK 2 wurden übernommen. Die Geschossigkeit orientiert sich an den bereits vorhandenen bzw. umgebenden Gebäuden.

## **2.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

### Textliche Festsetzung Nr. 3.1.:

Die überbaubare Grundstücksfläche im Kerngebiet MK 2 wird durch eine festgesetzte Baulinie zum Gebäude Bahnhofstraße 4a und Baugrenzen definiert.

In Verbindung mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bzw. als Mindest- und Höchstmaß soll eine der Typik der umgebenden Altstadt entsprechende Bebauung gesichert werden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT 580 „Parkhaus Reglermauer“ befindet sich innerhalb eines sehr dicht bebauten Gebietes der Altstadt der Landeshauptstadt Erfurt mit vorherrschender seitlicher oder/und rückwärtiger Grenzbebauung. Mit der entsprechenden Festsetzung soll der städtebaulichen Typik in diesem Stadtbereich entsprochen werden.

### Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 3.2.:

Die überbaubare Grundstücksfläche im Kerngebiet MK 1 wird durch eine festgesetzte Baulinie definiert. Durch die Baulinie wird die äußere Form des konkreten Vorhabens Parkhaus definiert. Dabei nimmt die Kubatur des Parkhauses zur benachbarten Reglerkirche weitestgehend die Kubatur des zwischenzeitlich geräumten Lagergebäudes auf, ergänzt durch eine Fassadengestaltung, die bereits durch den Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt bestätigt wurde. Mit der Festsetzung einer derart weitgehenden Bindung soll die Umsetzung dieses Vorhabens gesichert werden.

Zur Belüftung des Untergeschosses ist an der nordwestlichen Gebäudeseite sowie im Bereich der Parkhauszufahrt an der nordöstlichen Gebäudeecke ein bis zu 2,0 m breiter Belüftungsgaben als bauliche Anlage im Untergeschoss erforderlich, der durch begehbare Lochbleche, Gitterroste oder geschlitzte Stein- oder betonplatten abgedeckt wird. Für diese bauliche Anlage darf die Baulinie überschritten werden, da diese Unterbauung keinen gravierenden Einfluss auf den städtebaulichen Raum und die Belange der Nachbarschaft hat. Die Festsetzung sichert die typische städtebauliche Situation des Gebäudebestands in der Altstadt und führt zu keinen wesentlichen Verschlechterungen hinsichtlich der Besonnung und Belüftung für die Nachbarn.

## **2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen**

#### Textliche Festsetzung Nr. 4.1.:

Mit der Realisierung des Vorhabens Parkhaus Reglermauer sollen mindestens 192 bis maximal 210 Stellplätzen, entstehen. Damit sollen die bisherigen offenen Stellplätze in diesem Bereich ersetzt werden, die der städtebaulichen Konzeption der Stadt an diesem Standort widersprechen.

Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass auch zukünftig keine offenen Stellplätze in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen entstehen.

#### Textliche Festsetzung Nr. 4.2.:

Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Es soll gesichert werden, dass die Zufahrt ausschließlich im Bereich der Parkhauszufahrt erfolgen soll. Damit soll die mit einem Gehrecht zugunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit zu belastende Fläche frei von Fahrzeugbewegungen ohne eine Möglichkeit der Durchfahrt zur Bahnhofstraße bleiben.

## **2.5 Flächen für Nebenanlagen**

#### Textliche Festsetzung Nr. 5.1.:

Das Plangebiet befindet sich in einem sehr dicht überbauten Bereich der Altstadt der Landeshauptstadt Erfurt. Zudem ist das Plangebiet über die festgesetzte, mit einem Gehrecht zu belastende Fläche öffentlich erlebbar. Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass die verbleibenden Freiflächen nicht durch hochbauliche Nebenanlagen überbaut und versiegelt werden. Die Festsetzung erfolgt somit aus städtebaulichen und ökologischen Gründen.

## **2.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen**

#### Zeichnerische Festsetzung:

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine mit Gehrechten zu belastende Fläche festgesetzt. Diese Fläche dient der fußläufigen Anbindung des Parkhauses an die Bahnhofstraße sowie der Straße Reglermauer. Um die öffentliche Sicherheit insbesondere im Durchgang Bahnhofstraße 4a zu gewährleisten, werden im Durchführungsvertrag Regelungen vereinbart werden.

## **2.7 Erschließung**

Das Parkhaus im festgesetzten Kerngebiet MK 1 ist über eine Ein- und Ausfahrten an die Straße Reglermauer, die auf die Trommsdorfstraße mündet, über den Knotenpunkt Juri-Gagarin-Ring / Trommsdorfstraße an den inneren Stadtring angebunden.

Fußgänger können das Parkhaus in Richtung Bahnhofstraße über den Durchgang im Gebäude Bahnhofstraße 4a verlassen oder über die Straße Reglermauer in Richtung Trommsdorfstraße. Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses wurde untersucht, wie sich das geplante Parkhaus auf die Verkehrsorganisation und die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Juri-Gagarin-Ring / Trommsdorfstraße auswirkt und welche Größenordnung eines geplanten Parkhauses bei Beachtung der weiteren vorhandenen Stellplätze im Blockinnenbereich für die Funktionstüchtigkeit dieses Knotens unschädlich ist. Danach ist die Errichtung eines Parkhauses mit ca. 200 Stellplätzen möglich, wenn die derzeit vorhandenen 62 Stellplätze für das Bauvorhaben Anger 57 im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Anger 11 in das Parkhaus verlagert werden, sowie weitere derzeit unbewirtschaftete Stellplätze im Bereich der Reglermauer im Zuge des

Umbaus der Straße entfallen bzw. durch bewirtschaftete Stellplätze im Parkhaus ersetzt werden.

Um weiterhin eine Wendemöglichkeit zu gewährleisten, ist im nördlichen Teil des Geltungsbereichs innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche ein Wendekreis mit einem Durchmesser von 22 Metern als Straßenverkehrsfläche zu realisieren.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst einen Teilbereich des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes EFM 123. Mit der Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT 580 „Parkhaus Reglermauer“ wird im Ergebnis des Planverfahrens diese Satzung die ältere Norm (den Bebauungsplan EFM 123) im Umfang des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT 580 verdrängt. Es ist somit erforderlich, den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in diesem nördlichen Bereich des geplanten Wendehammers so zu wählen, dass die Flächen der umgebenden alten Norm des Bebauungsplanes EFM 123 weiterhin bebaubar sind und keine nicht realisierbaren Restbauflächen entstehen.

Das Flurstück 3/3 der Flur 130, Gemarkung Erfurt-Süd (Straße Reglermauer) wurde insgesamt als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, da auch die Gehwege, Stellplätze oder das Straßenbegleitgrün bauplanungsrechtlich der Straßenverkehrsfläche zuzuordnen sind.

Die konkrete Gestaltung des Straßenraumes ergibt sich aus der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachfolgenden Erschließungsplanung.

Das Parkhaus benötigt einen Anschluss an das Trinkwassernetz, an das Abwassernetz sowie an das Elektonetz. Der Anschluss soll an die anliegenden Medien erfolgen. Die notwendige Erschließung wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Im festgesetzten Kerngebiet MK 2 wurde allein die Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans EFM 123 zur Grundrissgestaltung der bereits zulässigen Wohnungen geändert. Daraus ergibt sich keine Veränderung zu den Erschließungsanforderungen. Die Erschließung der Gebäude im festgesetzten Kerngebiet MK 2 aus dem vorhandenen Netz ist gewährleistet und wird durch das Vorhaben Parkhaus nicht berührt.

## **2.8 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe**

### Textliche Festsetzung Nr. 6.1.: Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 ganztägig anhalten. Eine Folge der reduzierten Luftaustauschbedingungen sind zu hohe Luftschadstoffbelastungen.

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

Erfurt ist als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen. Mit festen und flüssigen Brennstoffen betriebene Feuerungsanlagen tragen zur Belastung der Luftschadstoffe PM<sub>10</sub> und NO<sub>2</sub> bei, weshalb die Reduktion der Hintergrundbelastung um 10% als Zielstellung in die Luftreinhalteplanung der Landeshauptstadt Erfurt aufgenommen wurde. Darüber hinaus



wurden mit der 39. BImSchV (02.08.2010) die Grenzwerte für bestimmte Luftschadstoffe verschärft.

Der Ausschluss flüssiger und fester Brennstoffe erfolgt deshalb insbesondere hinsichtlich der Reduzierung der Stickstoff- und Feinstaubemissionen. Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Fernwärmeversorgungsgebietes 1 (Altstadt), in dem die Fernwärme anliegt und Anschluss- und Benutzungszwang besteht. Eine betriebsfertige Fernwärmeleitung liegt am Bebauungsplangebiet an. Laut § 5 (1) Fernwärmesatzung ist im Satzungsgebiet bei diesbezüglichen erschlossenen Grundstücken jedes Gebäude anzuschließen.

## **2.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Im Zuge eines Schalltechnischen Gutachtens wurden die Auswirkungen des Vorhabens prognostiziert und die erforderlichen Festsetzungen zur Konfliktbewältigung getroffen.

Die Südost- und Südwestseite sowie ein ca. 12 m langer Bereich der Nordostseite des Gebäudes, beginnend an der südöstlichen Ecke des Parkhauses, sollen aus Schallschutzgründen als vollständig geschlossene Fassaden schalldämmend in massiven Baustoffen ausgeführt werden.

Die Nordwestfassade und die Nordostfassade im Bereich der Einfahrt an der Straße Reglermauer werden in Rahmenelementen aus Metall ausgeführt.

Durch die Größe der Öffnungen in den Rahmenelementen an der Nordwestfassade soll die notwendige Belüftung des Parkhauses gesichert werden. Da damit die Forderung aus dem Schallschutzgutachten zum Schutz von Wohnungen in den Nachtstunden nicht ohne Einschränkungen umgesetzt werden können, wurde die nordwestlich angrenzende Fläche in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen, um mit einer entsprechenden Festsetzung dafür Sorge zu tragen, dass zukünftig keine Fenster schutzbedürftiger Wohnräume in der dem Parkhaus gegenüberliegenden Fassade eingeordnet werden. Die Grundrisse der Wohnungen sind so anzuordnen, dass hier nur Räume ohne Schutzstatus entstehen. Damit werden die immissionsschutzrechtlichen Richtwerte für Wohnungen im Kerngebiet MK 2 eingehalten.

Die Beleuchtung des Parkhauses ist so ausgelegt, dass die Immissionsrichtwerte aus den „Hinweisen zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ eingehalten werden. Bezogen wird sich hier auf die Gebietsart 3 nach BauNVO (Mischgebiete §7), d. h. zwischen 06.00-22.00 Uhr 5lx und zwischen 22.00-06.00 Uhr 1lx. Diese Vorgehensweise zur Minimierung der Lichtemission des Parkhauses wurde mit der Unteren Immissionsschutzbehörde abgestimmt.

### Textliche Festsetzung Nr. 7.1.:

Mit dieser Festsetzung wird die Fassadengestaltung reglementiert. Durch das Schließen der Fassade soll gesichert werden, dass durch den Betrieb des Parkhauses die geltenden Immissionsschutzrichtwerte eingehalten werden und die schutzbedürftige Nachbarschaft Reglerkirche nicht beeinträchtigt wird.

### Textliche Festsetzung Nr. 7.2.:

Diese Festsetzung dient dem Schutz der Wohnungen und Büroräumen im gegenüberliegenden Kerngebiet MK 2. Durch die Absorberdecken Wand in den Parkdecks 1 und 2 an der nordwestlichen des Parkhauses wird die Lärmemission des Parkhauses soweit reduziert, dass die immissionsschutzrechtlichen Richtwerte für Wohnungen im Kerngebiet MK 2 eingehalten

werden können, soweit sich keine Fenster schutzbedürftiger Wohnräume in der angrenzenden Fassade befinden.

Textliche Festsetzung Nr. 7.3.:

Die Festsetzungen zum obersten offenen Parkdeck dienen dem Schutz der Wohnungen im Gebäude Bahnhofstraße 5a in den Nachtstunden außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT 580 „Parkhaus Reglermauer“. Durch den Vorhabenträger sind entsprechende organisatorische Maßnahmen bzw. privatrechtliche Regelungen zur Nichtnutzung der Stellplätze in den Nachtstunden von 22.00 bis 6.00 Uhr zu treffen. Zur Sicherung dieser Festsetzungen werden im Durchführungsvertrag Regelungen vereinbart werden.

Textliche Festsetzung Nr. 7.4.:

Durch den Einsatz von z.B. verschraubten gusseisernen Rosten als Abdeckung der Regenrinnen im Parkhaus wird die Lärmemission bei Überfahren der Regenrinnen reduziert. Da es zu keinen Impulsgeräuschen beim Überfahren kommt, konnten die Überfahrgeräusche über die Regenrinnen bei der Berechnung der Schallimmissionsprognose vernachlässigt werden.

Textliche Festsetzung Nr. 7.5.:

Die Festsetzung dient der Minimierung der Anlagengeräusche der mechanischen Lüftungsanlage des Parkhauses. Damit können die immissionsschutzrechtlichen Richtwerte für Wohnungen im Kerngebiet MK 2 eingehalten werden.

Textlicher Festsetzung Nr. 7.6.:

Die Fläche des Baugebiets MK 2 grenzt nordwestlich an das geplante Parkhaus an. Auf der nordwestlichen Gebäudeseite des Parkhauses befinden sich technisch erforderliche Lüftungsöffnungen, durch die es zu Lärmbeeinträchtigungen insbesondere in den Nachtstunden kommen kann. Mit der textlichen Festsetzung 7.6. werden Fenster für schutzbedürftige Wohnräume an der Südostfassade im MK 2 ausgeschlossen. Damit soll gesichert werden, dass von auftretenden Lärmemissionen in der Nacht keine Störwirkung auf die schutzbedürftigen Wohnräume auftreten kann. Die in den Gebäuden auf der Fläche des Baugebiets MK 2 vorhandenen Büros und Verkaufseinrichtungen sind in der Regel in den Nachtstunden ungenutzt, so dass keine Beeinträchtigung durch den Betrieb des Parkhauses zu erwarten ist.

## **2.10 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich der nordwestlich angrenzenden einbezogenen Fläche sind bereits fast vollständig versiegelt.

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

Unabhängig davon wurden 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 Dachflächen des eingeschossigen Anbaus und der Dächer der Treppenhäuser des Parkhauses festgesetzt.

### Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 8.1.:

Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen soll durch standortgerechte Strauchbepflanzung die Rückführung des Oberflächenwassers in den Boden und eine Verbesserung des Mikroklima gesichert werden.

### Textliche Festsetzung Nr. 8.2.:

Das Plangebiet befindet sich in einem Klimasanierungsgebiet der Stadt Erfurt. Die Festsetzung zur Begrünung des eingeschossigen Anbaus sowie der Dächer der Treppenhäuser des Parkhauses dient der Verbesserung des Mikroklimas in diesem historisch dicht bebauten Areal der Altstadt durch die Rückhaltung des Regenwassers, die Photosynthese der Pflanzen und die Verminderung der Aufheizung der Dachfläche. Die Festsetzung der Dachbegrünung erfolgt aber auch aus städtebaulichen Gründen. Da das Dach von den oberen Geschossen der umliegenden Bebauung aus einsehbar ist, soll die festgesetzte Dachbegrünung auf den Dächern der Treppenhäuser zur Verbesserung des Stadtbildes sowie des Wohn- und Arbeitsumfeldes in diesem Bereich dienen.

### Textliche Festsetzung Nr. 8.3.:

Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Durch die Pflanzung einer straßenbegleitenden Baumreihe in Verbindung mit einer flächigen standortgerechten Strauchbepflanzung soll das Stadtbild aufgewertet werden. Zudem dient die Bepflanzung der Verbesserung des Mikroklimas durch die Rückhaltung des Regenwassers und die Photosynthese der Pflanzen sowie durch die Verminderung der Aufheizung durch Reduzierung versiegelter Flächen.

## **2.11 Gestaltungsvorschriften**

Die im nachfolgenden begründeten Festsetzungen sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die ausschließlich Anforderungen an die Gestaltung formulieren.

### Textliche Festsetzung Nr. 9.1.:

Mit den zeichnerischen Festsetzungen Teil A2 werden die Gestaltungsvorschriften entsprechend des Vorhabenkonzeptes konkretisiert.

Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Ansichten sollen ausnahmsweise zulässig sein, 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. 9.2.:

Die Südostseite des Parkhauses im Kerngebiet MK 1 soll aus Schallschutzgründen als vollständig geschlossene Fassade in Sichtbeton ausgeführt werden. Diese Fassadengestaltung wurde durch den Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt bestätigt und auf Grund der direkten Nachbarschaft zur Reglerkirche mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt.

Diese Festsetzung dient der Gestaltung des Stadtbildes sowie der Einpassung des Parkhauses in das städtebauliche Umfeld. Der Auszug aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist in der Form eines Schnittes sowie Ost-, Nord- und Südansicht auf der Planzeichnung dargestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Anlage des Erschließungsvertrages, so dass die Umsetzung der Festsetzung konkretisiert und rechtlich gesichert ist.

### Textliche Festsetzungen Nr. 9.3.:

Diese Festsetzung dient der Gestaltung der Dachlandschaft im Kerngebiet MK 2 in diesem dicht bebauten Altstadtbereich.

#### Textliche Festsetzungen Nr. 10.1.:

Ziel der Festsetzung ist es, das Parkhaus individuell erkennbar zu machen, die Fassadenflächen aber nicht für allgemeine Werbung freizugeben. Diese Festsetzung dient somit aus städtebaulichen Gründen der Sicherung des Stadtbildes in der Altstadt.

#### Textliche Festsetzungen Nr. 11.1.:

Diese Festsetzung dient der Gestaltung des Fußweges zwischen den beiden Eingängen des Parkhauses. Die Öffnungen in den Abdeckungen des Lüftungsgrabens sind bautechnisch erforderlich, sollen die Begehrbarkeit aber nicht einschränken. Dadurch werden die Attraktivität und die städtebauliche Qualität des Zugangs zur Bahnhofstraße oder zur Reglermauer erhöht.

#### Textliche Festsetzungen Nr. 12.1.:

Mit dieser Festsetzung soll abweichend von den allgemeinen Forderungen der Thüringer Bauordnung die Herstellung von Stellplätzen und Garagen unter Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsverhältnisse für das MK2 eingeschränkt werden.

Zur Minimierung der Belastung des Quartiers durch ruhenden Verkehr, der Einordnung eines öffentlich nutzbaren Parkhauses in direkter Nachbarschaft sowie in Anbetracht der guten ÖPNV Anbindung des Grundstücks und der guten fußläufigen Anbindung an das Stadtzentrum wird die Herstellung von Stellplätzen entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan EFM 123 weiterhin für das MK2 eingeschränkt.

## **2.12 Hinweise zum Planvollzug**

### Denkmalschutz und archäologische Funde

Derzeit sind keine Bodenfunde bekannt, was aber nicht ausschließt, dass bei Bau- oder Abbrucharbeiten vor- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden können. In einem solchen Fall sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

Nach § 16 Abs. 3 ThDSchG sind Zufallsfunde unverzüglich dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Bereich Bodendenkmalpflege (Humboldtstraße 11, 99423 Weimar, Telefon 03643-818340) anzuzeigen.

Zufallsfunde oder die Fundstelle sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige) in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

### Bodenaufschlüsse

Durch die Anzeige von Erdaufschlüssen sowie die Übergabe entsprechender Unterlagen soll sich im Sinne einer allgemeinen Gefahrenabwehr der Kenntnisstand der Thüringer Landesanstalt für Geologie erweitern.

### Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Auf den Flurstücken 2/1 und 3/1 der Flur 130, Gemarkung Erfurt-Süd und 60/2 der Flur 135, Gemarkung Erfurt-Mitte sind unter den THALIS-Nr. 09831 und 09828 im Altlastenkataster Altlastenverdachtsflächen registriert. Da auf diesen Altlastverdachtsflächen keine erheblich altlastenrelevante Nutzung stattfand oder die Flächen nur randlich von der Baumaßnahme betroffen sind, werden keine bodenschutzfachlichen Erkundungen gefordert.

Da aber nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, dass auf den angegebenen Flurstücken Kontaminationen des Untergrundes angetroffen werden, ist bei Eingriffen in den Untergrund der Aushub organoleptisch zu begutachten. Bei Auffälligkeiten ist unverzüglich die Bodenschutzbehörde der Stadt Erfurt zu informieren.

Das Aushubmaterial ist einer Deklarationsanalytik zu unterziehen und in Abhängigkeit vom Ergebnis fachgerecht entsprechend den technischen Regeln der LAGA zu verwerten oder zu entsorgen.

Auch wenn auf den übrigen Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Altlastenverdachtsflächen bekannt sind, ist nicht auszuschließen, dass bei Bau- oder Abbrucharbeiten auffällige Bereiche freigelegt werden können. In einem solchen Fall ist das Erfurter Umwelt- und Naturschutzamt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

### 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>1</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).

### Fernwärme

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Fernwärmesatzung. Sollte ein Wärmebedarf entstehen, so besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

## **2.13 Flächenbilanz**

Größe des Geltungsbereichs	4.977 m <sup>2</sup>
davon	
Vorhabenfläche Parkhaus	2.052 m <sup>2</sup>
davon	
MK 1	1.441 m <sup>2</sup>
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	611 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> BVerwG, Beschluss vom 29. Juli 2010 - 4BN21.10-

davon	
Zufahrten und Zuwegungen	443 m <sup>2</sup>
Bepflanzte Fläche	168 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	1.472 m <sup>2</sup>
Einbezogene Fläche MK 2	1.453 m <sup>2</sup>

### 3. Folgekosten für die Gemeinde

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen.  
Die Planungs- und Erschließungskosten trägt der Vorhabenträger.

### 4. Anlagen

- Schalltechnische Begutachtung 14 2023-I, September 2014
- Schreiben Untere Naturschutzbehörde: Verzicht auf GOP
- Verkehrsuntersuchung zur Einordnung eines Parkhauses am Standort Reglermauer vom 07.06.2007
- Bebauungsplan EFM 123