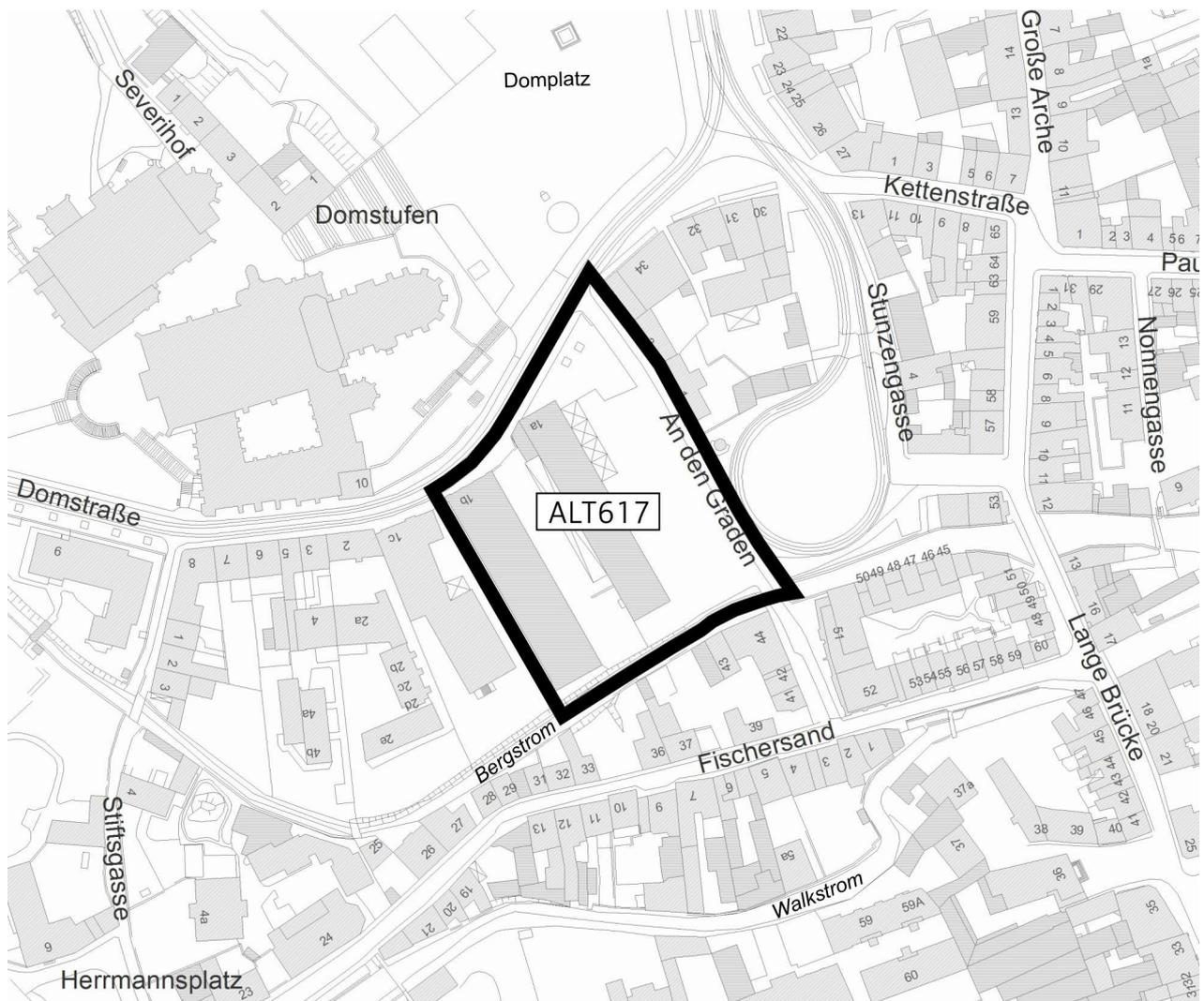


Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT 617

"An den Graden"

Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Stand
08.12.2015

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Begründung	3
1.1	Planerfordernis	3
1.2	Verfahrensablauf	3
1.3	Geltungsbereich	5
1.4	Übergeordnete Planungen	5
1.5	Ausgangslage	6
1.6	Allgemeine Planungsziele	9
1.7	Planungsalternativen	12
2	Begründung der Festsetzungen	13
2.1	Art der baulichen Nutzung	13
2.2	Maß der baulichen Nutzung	15
2.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Abstandflächentiefe	17
2.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	18
2.5	Erschließung	18
2.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
2.7	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe	20
2.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	21
2.9	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
2.10	Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft	22
2.11	Gestaltungsvorschriften	22
2.12	Stellplätze und Garagen	24
2.13	Erhaltung baulicher Anlagen	24
2.14	Hinweise zum Planvollzug	25
3	Flächenbilanz	28
4	Folgekosten für die Gemeinde	28
5	Anlagen	28
5.1	Grünordnungsplan	28
5.2	Verschattungsstudie	28
5.3	Schalltechnische Untersuchung vom 20.03.2015	28
5.4	Artenschutzgutachten (Ergebnisse der Bestandskontrolle Fledermäuse), 10/2014	28

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Der Eigentümer des Grundstückes Domstraße/ An den Graden und Vorhabenträger für eine Bebauung dieser Fläche hat einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt, dem der Stadtrat der Stadt Erfurt gemäß dem pflichtgemäßen Ermessen zugestimmt hat.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT617 soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die städtebauliche Neuordnung der Fläche Domstraße/ An den Graden geschaffen werden. Die Ziele der Stadtentwicklung zur Nutzung von erschlossenen und gut in die Stadt- und Infrastruktur integrierten Grundstücken in der Kernstadt sowie die Erhaltungs- und Sanierungsziele der Sanierungssatzung SA EFM101 „Altstadt“ sollen mit der Beseitigung städtebaulicher Missstände (hier Nutzung als Parkplatz) zugunsten einer für die Umgebung angemessenen Nutzung und Bebauung dieser Fläche am Mariendom umgesetzt werden.

1.2 Verfahrensablauf

Gewähltes Planverfahren

Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Bebauung eines untergenutzten Altstadtareals 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 m² 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.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT617 „An den Graden“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Damit werden vom Normalverfahren abweichend folgende Verfahrensbesonderheiten angewendet:

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.

Verfahrensablauf

Der Vorhabenträger hat 2010 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für sein Vorhaben „Barrierefreies Hotel am Domplatz Erfurt“ gestellt. Der Stadtrat der Stadt Erfurt hat nach pflichtgemäßem Ermessen den öffentlichen Stadtratsbeschluss 2197/10 Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT 617 "An den Graden", Einleitungs- und Auf-

stellungsbeschluss vom 03.03.2011 gefasst. Dieser Beschluss wurde vom Vorhabenträger nicht umgesetzt.

Der Vorhabenträger hat 2013 seinen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für sein Vorhaben in "Wohnen am Dom" gestellt. Der Stadtrat der Stadt Erfurt hat nach pflichtgemäßem Ermessen den öffentlichen Stadtratsbeschluss 0176/13 vom 11.09.2013, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 17 am 18.10.2013, gefasst. Darin enthalten ist:

- die Aufhebung des o.g. Stadtratsbeschlusses 2197/10 vom 03.03.2011,
- die Zustimmung zum Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB,
- die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT617 „An den Graden“,
- die Fassung von Planungszielen,
- die Ermittlung von Planungsinhalten in einem Planungswettbewerb,
- die Billigung des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT617 „An den Graden“ (Vorhaben- und Erschließungsplan)
- die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT617 "An den Graden" vom 28.10.2013 bis 29.11.2013 erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligt.

Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht bzw. normativen Hindernisse aufgezeigt, die der Weiterführung des Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT617 „An den Graden“ entgegen stehen.

Gemäß Stadtratsbeschluss 0176/13 vom 11.09.2013 war zur Konkretisierung und Ausgestaltung des Vorhabens vom Vorhabenträger ein Planungswettbewerb gemäß Richtlinie für Planungswettbewerbe RPW 2013 als Realisierungswettbewerb durchzuführen und einer der Preisträger mit der weiteren Bearbeitung zu beauftragen.

Der Vorhabenträger hat den Planungswettbewerb "Wohnen am Dom in Erfurt" als nicht offenen Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem offenem Bewerbungsverfahren durchgeführt. Der Wettbewerb entsprach den Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013. Grundlage der Aufgabenstellung des Planungswettbewerbs waren Planungsziele und der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT617 „An den Graden“ sowie die pflichtgemäße Preisrichtervorbesprechung und Rückfragenbeantwortung. In der Preisgerichtssitzung am 26.03.2014 wurden aus 22 eingereichten Arbeiten zwei Preisträger und 5 Anerkennungen ermittelt.

Mit Stadtratsbeschluss 1330/14 vom 17.12.2014 nahm der Stadtrat das Ergebnis des Planungswettbewerbes "Wohnen am Dom in Erfurt" zur Kenntnis und bestätigte, gemäß Entscheidung des Vorhabenträgers, den 2.Preis des Planungswettbewerbes "Wohnen am Dom in Erfurt" als Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT617 "An den Graden".

Der Stadtrat Erfurt hat am 08.07.2015 mit Beschluss Nr. 0421/15 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. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gem. § 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.12 vom 31.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung haben gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 10.08.2015 bis zum 11.09.2015 öffentlich ausgelegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2015 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT617 „An den Graden“ wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen begrenzt:

im Nordwesten: durch die südöstliche Fahrbahnkante der Domstraße,
im Nordosten: durch die nordöstliche Grenze des Straßenflurstücks An den Graden,
im Südosten: durch die Nordwestgrenze des Flurstücks des Bergstroms,
im Südwesten: durch die südwestliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 84/2

Die Größe des Plangebiets beträgt 6.729 m².

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 84/1, 84/2, 99, 54/1 (teilweise), 97 (teilweise), 110/97 (teilweise) der Flur 143 in der Gemarkung Erfurt-Mitte.

Die Wahl des Geltungsbereiches orientiert sich am Vorhabengrundstück für dessen Neuordnung und Umsetzung des geplanten Vorhabens ein Bebauungsplan erforderlich ist. Die unmittelbar angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen Domstraße (teilweise) und An den Graden werden in den Geltungsbereich einbezogen, da diese an das Vorhaben angepasst und um Gehwegbereiche vor den Gebäuden erweitert werden.

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. Im Rahmen flächensparender Siedlungskonzeptionen sind innerörtliche Entwicklungen zu begünstigen, Stadtgrundrisse bzw. -strukturen zu bewahren, zu erhalten und zu verbessern.

Diesem Ziel kommt der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT617 durch die Neuordnung und Revitalisierung eines innerstädtischen Quartiers unter Berücksichtigung des historischen Stadtgrundrisses in vollem Umfang nach. Das Vorhaben steht somit den Grundsätzen der Raumordnung des Landesentwicklungsplanes nicht entgegen.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt (Veröffentlichung am 27.05.2006) ist der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT617 "An den Graden" überwiegend als Gemischte Baufläche und teilweise als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht im Bereich der Darstellung der gemischten Baufläche des Flächennutzungsplanes dem Ent-

wicklungsgebot gemäß § 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB. Für die Grundstücksflächen entlang der Straße "An den Graden" entspricht der Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Mischgebietes nicht der Darstellung der Grünfläche im Flächennutzungsplan. Dieser muss deshalb gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche basiert auf der im Rahmenplan "Erweiterte Altstadt" (1993) geplanten Grünflächenvernetzung. Diese planerische Absicht wurde im Bereich des Plangebiets nicht weiter verfolgt. Mit dem Entfall dieser Grünverbindung zwischen Bergstrom und Domplatz liegt kein Eingriff in eine gesamtstädtisch bedeutende Grünverbindung im Sinne einer Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB vor.

Besonderes Städtebaurecht und örtliche Bauvorschriften

Das Planungsgebiet ist Teil des Sanierungsgebietes "Altstadt" EFM 101 und insofern Gegenstand des besonderen Städtebaurechts gemäß §§ 136 bis 191 BauGB. Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Es besteht die Genehmigungspflicht nach § 144 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 und der Werbesatzung für die Erfurter Altstadt.

1.5 Ausgangslage

Städtebau und Denkmalschutz

Im Krieg 1813 ist die frühere mittelalterliche Bebauung auf dem heutigen nördlichen Teil des Domplatzes und auf dem Plangrundstück südlich der Domstraße zerstört und abgetragen worden. Der nördliche Teil des Domplatzes ist seit dem nicht wiederbebaut worden. Der Bebauungsplanbereich wurde zunächst militärisch genutzt, heute noch erkennbar an den Resten der früheren Artilleriewagenhäuser. Nachfolgend wurde es durch diverse gewerbliche Nutzungen geprägt.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT617 sind folgende Bau- und Bodendenkmale betroffen:

- das ausgewiesene archäologische Relevanzgebiet "Altstadt"
- die bauliche Gesamtanlage "Altstadt Erfurt" (eingetragenes Kulturdenkmal)
- der Domberg mit seiner Bebauung sowie folgende denkmalgeschützte Gebäude am Domplatz, deren Umgebungsschutz betroffen ist: Domplatz 30, 31, 34 und 35.

Die neue Bebauung muss die Anforderungen des Umgebungsschutzes der hochrangigen benachbarten Einzel-Kulturdenkmale sowie des Denkmalensembles "Altstadt Erfurt" und des ausgewiesenen archäologischen Relevanzgebietes Altstadt Erfurt beachten.

Der Umgebungsschutz des Kulturdenkmals Erfurter Mariendom schließt die Blickbeziehungen vom Mariendom bzw. das Sichtfeld, welches sich von der Plattform oberhalb der Kavaten des Hohen Chores ergibt, mit ein. Die dem gegenüber liegende neue Bebauung muss hierauf insbesondere mit Höhen und Gliederungen baulicher Anlagen sowie Dachflächen eingehen. Die zukünftig neu zu bebauende Fläche ist entsprechend § 13 Abs. 3 ThürDSchG vor Beginn von Bauarbeiten archäologisch zu untersuchen.

Rahmenbedingungen gemäß dem städtebaulichen Denkmalschutz sind:

- das Domensemble, insbesondere die die gegenüberliegende Straßenseite baulich-räumlich fassende und in ihrer Höhenentwicklung prägende Anlage der Kavaten und des Domgartens mit der vorgelagerten Toten-Treppe,
 - die sich aus der südlichen Domplatzbebauung entwickelnde geschwungene, S-förmige Raumkante, die in die Domstraße überleitet,
 - die angrenzende barocke Nachbarbebauung Domplatz 35 mit steilem Mansarddach.
- Weiterhin zu beachten ist:
- die Raumführung Straße An den Graden bis an den Bergstrom,
 - und die soweit mögliche Integration der vorhandenen Außenwände des westlichen Kanonenschuppens.

Bebauung und Nutzungen, Baurecht

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Mischgebietes auf der südlichen Seite des Domplatzes im Übergangsbereich zur Domstraße. Die auf dem Plangrundstück heute vorhandene Bebauung basiert auf den früheren Artilleriewagenhäusern, wovon das westliche nur noch in seinen Umfassungsmauern als Ruine besteht. Die weiteren Flächen sind voll versiegelt. Die heute ausgeübten Nutzungen für Gewerbe sowie als Parkplatz werden aufgegeben.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT617 bildet die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und konkretisiert dabei die Sanierungsziele.

Grundlage der Planung ist ein in einem Planungswettbewerb ermitteltes Vorhaben. Mit dem Vorhaben werden u.a. neue Baulinien entlang der Straßen Domstraße und An den Graden definiert, die gleichzeitig die Abgrenzung zwischen dem Baugebiet des Vorhabens und den öffentlichen Verkehrsflächen bilden.

Mit ruhigen Baumassen ohne unruhige Dachflächen und diverse Dachaufbauten sowie mit zeitgemäßer Formensprache und Materialität ist die geschwungene Raumführung des südwestlichen Platzausgangs gegenüber den Kavaten zu schließen, wobei sich das stadträumliche Gewicht der jeweiligen Stadtbausteine nicht verändert. Eine stadträumliche Konkurrenz gegenüber dem Dom ist unzulässig. Die neue Baumasse soll sich weder durch eine vor allem in der Fernwirkung von der Einmündung der Markstraße wahrnehmbare zu große, noch durch eine zu niedrige Höhenentwicklung aus dem Umfeld herausheben. Zugleich ist eine formale Antwort auf die gegenüberliegenden, nach oben hin flach als Ebene ausgeformten Kavaten zu finden.

Erschließung, Verkehr und ruhender Verkehr

Die verkehrliche und technische Erschließung ist über die angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen Domstraße und An den Graden gesichert. Das Plangrundstück verfügt über eine sehr gute ÖPNV-Erschließung durch mehrere Straßenbahn- und Buslinien mit Haltestellen am Domplatz.

Aufgrund der in der Domstraße verlaufenden Straßenbahntrasse sind hier Halten und Parken von Kfz sowie die Kfz-Erschließung einer Tiefgarage der neuen Bebauung unzulässig. Die Baulinie und damit Straßenbegrenzungslinie soll gegenüber der heutigen Situation zurückspringen, so dass sich der Fußweg zur Einmündung an den Graden aufweitet.

An der öffentlichen Verkehrsfläche An den Graden wird die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage angeordnet. Die neue Bauflucht und damit Straßenbegrenzungslinie springt Richtung Westen zugunsten der Einordnung eines Fußwegs zurück. Die künftige öffentliche Verkehrsfläche An den Graden soll eine Regelbreite von 10 m aufweisen.

Am südlichen Ende der Straße An den Graden ist an der Brücke über den Bergstrom die Straße Fischersand mit dem StVO-Zeichen "Verbot der Einfahrt" ausgewiesen. Daher ist eine Wendemöglichkeit für Kfz im Bereich der Grundstückerschließung einzurichten. Von Süden ist die Straße Fischersand ab Herrmannsplatz mit dem StVO-Zeichen "Verbot für Fahrzeuge aller Art" ergänzt mit dem Zusatzzeichen "Fahrrad und Anlieger frei" ausgewiesen.

Umweltbelange

Klima

Das Plangebiet befindet sich im Fernwärmesetzungsgebiet 1 – Altstadt, in dem für neue und zu sanierende Gebäude ein Anschluss an die Fernwärme herzustellen ist, sofern der Anschluss nicht aus den in § 4 der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt genannten Gründen versagt wird.

Oberflächengewässer

Unmittelbar an das o.g. Baugrundstück grenzt südlich der Gewässerlauf des Bergstroms, ein Gewässer II. Ordnung, welches im Gewässerkataster der Stadt Erfurt geführt wird und dem derzeit geltenden Wasserrecht unterliegt.

Nach § 38 WHG dienen Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Eigentümer und Nutzungsberechtigte sollen Gewässerrandstreifen im Hinblick auf ihre Funktionen erhalten und schützen.

Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Böschungsoberkante bzw. der Ufermauer 5 Meter landeinwärts. Alle Veränderungen im 5,0 m breiten Uferbereich des Bergstromes sind gemäß § 79 Thüringer Wassergesetz genehmigungspflichtig.

Gemäß den im Stadtratsbeschluss 0176/13 formulierten Planungszielen hat eine Bebauung einen Abstand von 15 m zum Bergstrom einzuhalten. Entlang der Straße An den Graden ist jedoch gemäß den Rahmenbedingungen des städtebaulichen Denkmalschutzes eine Bebauung bis an den Bergstrom zulässig.

Lärm

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

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden deshalb die vorhandenen und geplanten Lärmimmissionen bewertet und die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen abgeleitet.

Vegetation/Artenschutz

Das Plangebiet ist maßgeblich durch den Gebäudebestand des Grundstücks, versiegelte Flächen und vereinzelte Vegetationsstrukturen zumeist an den Rändern gekennzeichnet. Die seit 1813 fehlende Raumkante an der Ecke Domstraße/ An den Graden markieren zwei Bestandsbäume. In der ALK Kartengrundlage sind 3 Bestandsbäume dargestellt, von denen der westliche Baum auf öffentlicher Straßenverkehrsfläche bereits abgängig ist.

Gemäß Stadtratsbeschluss 0176/13 war im Planungswettbewerb eine planerische Auseinandersetzung zu vorhandenen Bäumen und zu Erfordernissen des städtebaulichen Denkmalschutzes bzgl. Ausbildung von seit 1813 fehlenden Raumkanten Domstraße und An den Graden zu führen. Das der Planung ALT617 zu Grunde liegende im Planungswettbewerb ermittelte Vorhaben beinhaltet Baumstandorte an der Ecke Domstraße/ An den Graden sowie am Bergstrom.

Um Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen, war für die abzureißenden Gebäude und zu fällenden Bäume ein Fledermausgutachten anzufertigen. Die erforderlichen Restriktionen und Vermeidungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan berücksichtigt.

Boden/Altlasten

Das Gesamtgrundstück Domstraße 1 ist im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) unter der Kennziffer 09776 erfasst.

Geschichtliche und bauliche Nutzung

1930 Druckerei / Elektro-Apparatebau

1950 Kfz-Reparatur / Karosseriebau

1960 Kfz-Reparatur Tetra-Kundendienst

Zu der hier beplanten Fläche Domstraße 1a / 1b (Flurstück 84/1 und 84/2) liegen der unteren Bodenschutzbehörde keine Details zu vorhandenen Kontaminationen und davon ausgehenden Gefährdungen von Schutzgütern vor. Aussagen zu Ort, Art und Umfang potentieller Schadensherde sind nicht möglich. Eine historische Detailrecherche mit Gefährdungsabschätzung bzw. Gutachten zur orientierenden Untersuchung sind der unteren Bodenschutzbehörde zu diesem Objekt nicht bekannt. Inwieweit die oben benannten Nutzungen nur die ehemalige Halle auf der derzeit versiegelten Fläche des Flurstückes 84/2 betreffen, ist nicht recherchiert.

Seitens des Vorhabensträgers wurden im Rahmen einer Archivrecherche Unterlagen zur Historie des Plangebiets vorgelegt, welche bereits als Teilleistung einer historischen Erkundung eingestuft werden kann. Im Ergebnis der Nutzungshistorie des Standortes, welche von wechselnden Nutzungsarten verbunden mit durchgeführten Um- und Ausbauten gekennzeichnet ist, lassen sich derzeit keine gefahrenrelevanten, akuten Gefährdungen von Schutzgütern erkennen, die sofortige Untersuchungen des Bodens, der Bodenluft und des Grundwassers erfordern. Gleichwohl sind aus der Recherche Hinweise über den Umgang mit Schadstoffen zu entnehmen.

Da die betreffenden Altlastenverdachtsflächen derzeit versiegelt sind und vermutlich seit 1985 keine relevanten Produktionsprozesse bzw. Nutzungen stattfanden, soll vor Abbruch der Bodenversiegelungen der unterlagernde Boden orientierend untersucht werden. Im Ergebnis dieser wird dann die weitere Verfahrensweise am Standort gemeinsam mit der Bodenschutzbehörde festgelegt.

1.6 Allgemeine Planungsziele

Die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT617 basiert auf den o.g. Stadtratsbeschlüssen 0176/13 und 1330/14. Demnach ist das grundsätzliche Ziel die städtebauliche Neuordnung und Bildung der seit 1813 fehlenden Raumkanten unmittelbar gegenüber dem Dom in der denkmalgeschützten baulichen Gesamtanlage Altstadt Erfurt.

Folgende Planungsziele werden verfolgt:

- gebietsbezogene Konkretisierung der Sanierungsziele der Sanierungssatzung SA EFM101 „Altstadt“,
- bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Bebauung mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan,
- Ermittlung der konkreten Planungsinhalte mit einem Planungswettbewerb,

- im Grundstücksteil entlang der Domstraße Wohnen sowie Gewerbe, wie Gastronomie und Einzelhandel mit jeweils maximal 200 m² Verkaufsraumflächen, sowie in den übrigen Grundstücksteilen Wohnen,
- maximale Geschoßflächenzahl (GFZ) 2,0,
- straßenbegleitende Baulinien zur Domstraße und zur Straße An den Graden,
- Höhen und Gliederung baulicher Anlagen im Kontext mit der Umgebungsbebauung, insbesondere der Vorgaben zum städtebaulichen Denkmalschutz,
- Unterbringung der Kfz-Stellplätze der Bebauung in einer Tiefgarage mit Zu- und Abfahrt von der Straße An den Graden
- qualitätvolle Begrünung des Quartiersinnenbereiches,
- Konkretisierung und Ausgestaltung des Vorhabens in einem Planungswettbewerb.

Die Konkretisierung und Ausgestaltung des Vorhabens erfolgte in einem Planungswettbewerb gemäß Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW als Realisierungswettbewerb. Dabei waren ca. 25 Teilnehmer in einem Bewerbungsverfahren zu ermitteln. Einer der Preisträger war vom Vorhabenträger mit den vollständigen Planungsleistungen bis inkl. Leistungsphase 5 HOAI zu beauftragen.

Der Stadtrat bestätigte mit Stadtratsbeschluss 1330/14 den 2. Preis des Planungswettbewerbs als Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT 617 "An den Graden" zu nehmen.

Dieser Wettbewerbsbeitrag ist Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans, welcher wiederum die inhaltliche Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT 617 "An den Graden" bildet.

Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß dem 2. Preis des Planungswettbewerbs hat den städtebaulichen Leitgedanken Schließung der Blockränder und Bildung eines großen Innenhofs. Die Bauflucht entlang der Domstraße wird als geschlossener Baukörper ausgebildet während sich An den Graden der Blockrand in zwei Baukörper gliedert.

Die Blockschließung an der Domstraße erfolgt durch ein geschwungenes Gebäude, das den s-förmigen Straßenverlauf der Domstraße aufnimmt und die geschlossenen Baufluchtlinien fortsetzt. Durch den gegenläufigen Schwung am östlichen Ende öffnet sich der Straßenraum zum Domplatz hin, dadurch verleiht auch der seit 1813 bestehenden Blick aus der Domstraße auf den barocken Eckbau Domplatz / An den Graden.

Die Höhen baulicher Anlagen der Gebäudeteile DOM überschreiten nicht die Höhe der Kavaten, der auf der Nordseite der Domstraße liegende Teil des Domensembles.

Die zum Teil 5-Geschossigkeit ist ein Zitat der am Domplatz mehrfach anzutreffenden Kopfbauten, und hilft gleichzeitig den seit 1813 überdimensionierten Domplatz nach Süd-West räumlich zu schließen.

Die Staffelung der Gebäudehöhen mildert die Flächenhaftigkeit insbesondere beim Blick von den Kavaten. Überleitend aus der westlichen Domstraße (Domsporthalle) weist der Baukörper entlang der Domstraße 4 Geschosse auf und geht mit dem Rücktreten der Baulinie als o.g. städtebauliches Zitat in einen 5-geschossigen Gebäudeteil bis zur Einmündung An den Graden über. Daran anschließend bilden zwei- bis dreigeschossige kleinere Verbindungsbaukörper den Übergang zu drei- bis fünfgeschossigen Baukörpern An den Graden am ehemaligen Kanonenschuppen sowie am Bergstrom. Das freigestellte Gebäude An den Graden in Richtung Fischersand bildet eine städtebauliche Raumkante An den Graden zur bestehenden Bebauung

gen Fischersand. Hierdurch entstehen ein Innenhofzugang/-zufahrt An den Graden und eine Öffnung des Innenhofs zum Bergstrom.

Die westliche Umfassungsmauer des Kanonenschuppens Domplatz 1b soll im Bestand erhalten und als Grundstücksbegrenzung in ihrer bestehenden Höhe (ca. 4 m) einbezogen werden. Somit bleibt ein Zitat aus der früheren militärischen Nutzung bestehen.

Das Vorhaben ist als Geschosswohnungsbau mit unterschiedlichen Wohnungstypologien und -größen sowie einer Nutzungsunterlagerung für Einzelhandel, Gastronomie und nicht störendes Gewerbe geplant. Die Kfz-Stellplätze sind im Tiefgeschoß angeordnet, an- und anfahrbar über die Zu- und Abfahrt An den Graden. Fahrradstellplätze sind ebenfalls im Tiefgeschoß in einem separaten Raum und z.T. in Kombination mit den Stellplätzen sowie im Innenhof und am Zugang Kanonenschuppen an Fahrradbügeln vorgesehen. Ein zentraler Müllsammelraum ist ebenfalls im Tiefgeschoß geplant.

Als Fassadenmaterial soll eine Klinkerauswahl aus Sand-, Beige- und Grautönen eine optische Verbindung zum Sandstein des Domes und Kalkstein der Stützmauern bewirken. Die Kombination mit geschlemmtem Klinker und Kratzputz in ähnlichem Ton und Helligkeit wird an den Fassaden die „Härte“ der neuen Bebauung mildern und eine Gliederung unabhängig von Öffnungselementen, Balkonen, Loggien etc. ermöglichen. Die Fassaden des Gebäudeteils entlang der Domstraße werden vollständig in hochwertigem Klinker gestaltet, während für die anderen Gebäudeteile entsprechend der Ansichten unterschiedliche Kombinationen aller drei Materialien geplant sind.

Der Innenhof ist in private Terrassen und Grünflächen, die den Erdgeschosswohnungen zugeordnet sind, sowie Gemeinschaftsflächen gegliedert. Dem Gebäudeteil am Bergstrom sind ebenfalls private Terrassen und Grünflächen vorgelagert, an die sich eine mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Gemeinschaftsfläche am Bergstrom einschließlich einem umlaufenden Weg anschließt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das Vorhaben in Lage- und Dachaufsichtsplan einschließlich Freiraumgestaltung sowie allen Ansichten und die Vorhabenbeschreibung. Im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Baugebiet ca. 70-80 Wohnungen realisierbar. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Realisierung von 71 Wohneinheiten.

Die Regelungen des Durchführungsvertrages, des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes lassen sich somit zu Deckung bringen und widersprechen sich nicht.

Zur Sicherung der Anwendungsvoraussetzungen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im Durchführungsvertrag ausdrücklich geregelt, dass der Vorhabenträger soweit er sich im Innenverhältnis Dritter bedienen sollte, dafür Sorge zu tragen hat, dass sich an seinen unbedingten Durchführungspflichten gegenüber der Stadt Erfurt nichts ändert und diese tatsächlich und rechtlich durch ihn erfüllbar bleiben. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, dass er bis zur erfolgten Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage bleibt, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, dass die Verfügbarkeit über das Baugrundstück (Fläche des Baugebietes) bis zur erfolgten Umsetzung der Durchführungspflichten gegeben ist.

1.7 Planungsalternativen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT617 mit seiner standortbezogenen Umsetzung der Ziele der Stadtentwicklung konzentriert die bauliche Entwicklung auf die Nachnutzung eines integrierten und bereits verkehrlich und technisch erschlossenen Standorts in der Kernstadt. Die Planung vermeidet damit die mögliche Alternative der Erschließung und Aufsiedlung neuer Flächen außerhalb der Kernstadt mit ihren negativen Folgen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT617 setzt das grundsätzliche Ziel, die städtebauliche Neuordnung und Bildung von seit 1813 fehlenden Raumkanten unmittelbar gegenüber dem Dom in der denkmalgeschützten baulichen Gesamtanlage Altstadt Erfurt, um. Die zukünftigen Nutzungen fügen sich in die Struktur des Umfeldes ein. Sie stehen auch im Einklang mit den Vorgaben des städtebaulichen Denkmalschutzes, den Sanierungszielen und der Verkehrsentwicklung.

Die Prüfung von Planungsalternativen am Standort erfolgte mittels Durchführung eines Planungswettbewerbs gemäß Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW als Realisierungswettbewerb. Als Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT 617 "An den Graden" ist der Entwurf des 2.Preisträgers dieses Planungswettbewerbs mit Stadtratsbeschluss Nr. 1330/14 bestätigt worden.

2 Begründung der Festsetzungen

Festsetzung Nr. 0.: Verweisfestsetzung auf den Durchführungsvertrag

Mit dieser Festsetzung sind im Rahmen 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 stellt¹ kollidieren häufig mit der erforderlichen Flexibilität aus Sicht der Vorhabenträger, um im Zuge der Projektrealisierung auf geänderte Nutzeranforderungen eingehen zu können.

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

Werden Änderungen am konkreten, im Durchführungsvertrag fixierten Konzept erforderlich, bedarf es so nicht einer erneuten Auslegung des Bebauungsplanes. Die Änderung der Zulässigkeitstatbestände kann durch Änderung des Durchführungsvertrages erfolgen, der lediglich der Billigung des Stadtrates bedarf. Nachbarn haben alle Vorhaben hinzunehmen, die den allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.²

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 dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Nutzungen wurden deshalb in die Abwägung eingestellt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan in der aktuellen Fassung ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 1.1 - 1.4: Mischgebiet

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Nutzungsart als Teil einer Gemengelage mit der Tendenz zum Mischgebiet auf der südlichen Seite des Domplatzes im Übergangsbereich zur Domstraße einzuordnen. Dieses ist gekennzeichnet durch Geschäfts- und Wohngebäude mit Nutzungen wie z.B. Schank- und Speisewirtschaften, nichtstörendes Gewerbe (Büronutzung, Freie Berufe) und Wohnnutzungen. Die Umgebung des Plangebietes ist in westlicher und südwestlicher Richtung (Domstraße/ Fischersand) neben der Domsporthalle als Gemengelage mit überwiegender Wohnnutzung zu charakterisieren; südöstlich des Bergstroms (östlicher Fischersand) ist planungsrechtlich ein besonderes Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der Lage des Plangebietes als Teil einer Gemengelage mit gemischten Nutzungen zwischen Domplatz und Fischersand ordnen sich die geplanten Nutzungen in den Umgebungsrahmen ein.

Als Art der baulichen Nutzung ist neben den Regelungen des Durchführungsvertrages für das Plangebiet ein Mischgebiet festgesetzt. Im Mischgebiet stehen das Wohnen und die gewerb-

¹ VerwG Urteil vom 18.09.03 - 4CN 3.02

² BauGBÄndG 2007 Mustererlass , Nr. 2.3.3.3.

liche Nutzung, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stört, gleichberechtigt nebeneinander. Der typischen Nutzungsvielfalt dieses Altstadtbereiches wird damit entsprochen.

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)

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

Zur Sicherstellung des Schutzanspruches der Wohnnutzung im Plangebiet und im Umfeld des Plangebietes sind für den weiteren Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nutzungseinschränkungen für das Plangebiet festgesetzt. Diese Nutzungseinschränkungen dienen der Vermeidung von Störungswirkungen durch Betriebslärm und Stellplätze.

Die im Bereich der Altstadt störenden Nutzungen der Fläche für Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie keine standortgerechten Nutzungen darstellen. Die allgemein sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind als Nutzungen aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht. Insbesondere aufgrund des befürchteten "Trading down - Effekts" sowie der mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten verbundenen Störungen, insbesondere in den Abend- und Nachtstunden, entsprechen diese Nutzungen nicht dem Entwicklungsziel eines Mischgebietes. Weiterhin würden durch zusätzliche Lärmemissionen erhebliche Störungen der Wohnnutzungen hervorgerufen werden, die nicht den Planungszielen des Bebauungsplanes entsprechen.

Das Umfeld des Plangebiets ist im Bereich des Domplatzes durch kleinteilige Einzelhandelsstruktur und gastronomische Einrichtungen in den Erdgeschosszonen auf der Süd- und Ostseite des Platzes gekennzeichnet. Diese altstadttypische Nutzungsvielfalt soll im Bereich des Plangebiets entlang der öffentlichen Straßen weiterentwickelt werden. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften ist daher auf diese Teile des Baugebiets beschränkt. Aufgrund dieser beabsichtigten städtebaulichen Gliederung sind Wohnungen und Übernachtungsräume in den überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Domstraße im Erdgeschoß nicht zulässig.

Die eingeschränkte Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben begründet sich gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt in der Fassung vom 18.02.2009 wurde am 29.04.2009 mit der Drucksachen-Nr. 0252/09 durch den Stadtrat beschlossen. Das Konzept stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich Altstadt. Daran anknüpfend ist die Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss zulässig, die dem Betriebstyp des Erfurter Ladens nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit Einschränkung der zulässigen Verkaufsfläche entspricht. Entsprechend dieses Konzepts können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten des Anlagentyps des Erfurter Ladens (bis 200 m² Verkaufsfläche) in allen Baugebieten (insbesondere Wohn- und Mischgebiete) ohne Einschrän-

kungen angesiedelt werden. Ausgenommen davon sind lediglich Gewerbe- und Industriegebiete sowie Sondergebiete, in denen Einzelhandel ausgeschlossen ist.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl als Höchstmaß, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 2.1: Größe der zulässigen Grundfläche, zulässige Überschreitung durch Tiefgaragen

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Festsetzung

- von Baulinien und Baugrenzen als maximal überbaubare Grundstücksfläche
- der Grundflächenzahl (GRZ 0,6)
- Zahl der Vollgeschosse
- und der zwingenden Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt.

Die durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche bildet die Grundfläche für die zu errichtenden Gebäude. Die engen baukörperähnlichen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen sind erforderlich, um die Ergänzung und Wiederherstellung altstadttypischer Raumstrukturen zu gewährleisten. Mit der beabsichtigten Kubatur soll auch in diesem Teil des ansonsten intakten Flächendenkmals der Erfurter Altstadt die historische Raumführung wieder erlebbar werden.

Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet, da aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl, 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 Überschreitungen der Obergrenze der GFZ:

GFZ lt. Obergrenze BauNVO:	1,2
GFZ lt. Planung:	2,07

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.

Diese städtebaulichen Gründe sind im Folgenden zu sehen:

- Die Festsetzungen sind notwendig, um planungsrechtlich eine angemessene Bebauung und Nutzung des Grundstücks im historischen Kontext des Standorts zu sichern und die Sanierungsziele zu konkretisieren.
- Die Reparatur (Rekonstruktion) eines untergenutzten Altstadtbereichs und damit Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes, der geprägt ist von teilweise desolaten Gebäuden und ebenerdigen Abstellen von Fahrzeugen, wird durch die Planung umgesetzt.

- Es soll an die Baustruktur und an die charakteristisch höhere bauliche Dichte der Altstadt, insbesondere des unmittelbaren Umfeldes angeknüpft werden.
- Das Potential einer überdurchschnittlich guten ÖPNV-Erschließung durch Nutzungskonzentration im Innenstadtbereich soll ausgeschöpft werden.
- Die planerischen Ideen des Planungswettbewerbes³ sollen mit der Realisierung des Vorhabens umgesetzt werden.

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

- Die städtebauliche Qualität des Vorhabens wird auf der Grundlage eines prämierten Entwurfskonzepts des Planungswettbewerbs im Bebauungsplan mit detaillierten vorhabenbezogenen Festsetzungen auch bei hoher Bebauungsdichte sichergestellt.
- Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsräume bleibt gewahrt, da das städtebauliche Konzept eine Blockstruktur mit ausreichenden Abständen, Einschnitten und Öffnungen vorsieht.
- Die geplante Bebauung hält ausreichende Abstände zu benachbarten Gebäuden An den Graden von mindestens 10 m, am Fischersand – im Teilbereich der Brücke durch die Distanz des Bergstroms von ca. 7 m sowie vom weiteren rückwärtigen Bereich am Bergstrom von ca. 22 m ein.
- In der Anlage zur Begründung ist mit der "Verschattungsstudie" der Nachweis geführt, dass alle geplanten Gebäude ausreichend gut belichtet sind und die vorhandenen Nachbargebäude nicht beeinträchtigt werden.
- Ausgleichende Grünflächen sind nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan auf dem Vorhabengrundstück im Bereich der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze (am Bergstrom und entlang der historischen Mauer) sowie im Innenhof geplant. Eine gärtnerische Gestaltung dieser Freiflächen, die durch entsprechende Festsetzungen sicher gestellt ist, trägt zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung können durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden werden.

- Hohe bauliche Verdichtung im Innenbereich ist allgemein ein wirksamer Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden, da somit eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden und kompensiert wird.
- Die Belange des Verkehrs wurden dem innerstädtischen Standort angemessen berücksichtigt. Die gute ÖPNV-Erschließung des Standorts ermöglicht eine Begrenzung/ Reduzierung der Stellplatzanzahl. Die erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich in einer Tiefgarage untergebracht.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt vielfältige Begrünungsmaßnahmen (Pflanzmaßnahmen, Dachbegrünung) fest, die eine klimaökologische Ausgleichsfunktion haben und der Sicherung der natürlichen Bodenfunktion sowie der Aufenthaltsqualität in den wohnungsnahen Freibereiche dienen.

Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Im Vergleich zum Entwurf im Planungswettbewerb ist die GFZ nominal leicht erhöht. Dies steht im Zusammenhang mit der notwendigen Hinzurechnung der aus Schallschutzgründen verglasten Loggien an der Domstraße zur Geschossfläche sowie der Anpassung des Grundstückszuschnitts.

³ Fieseler Fickert, Kommentar BauNVO 10. Auflage §17 Rn 28

Die Festsetzung der Überschreitung bis 0,82 für Tiefgaragen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 i.V.m. S. 3 BauNVO entspricht der vorhandenen städtebaulichen Situation. Es besteht keine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage werden Immissionsbelastungen vermieden.

Zeichnerische Festsetzung: Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen:

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen jeweils als zwingendes Maß dient der Umsetzung des Entwurfskonzeptes des Vorhabens als Ergebnis des Planungswettbewerbes.

Die differenzierten Höhenfestsetzungen knüpfen an die Maßstäblichkeit der prägenden Bestandsgebäude der Umgebungsbebauung an und ermöglichen eine städtebaulich verträgliche Höheneinordnung in das denkmalgeschützte Ortsbild bei gleichzeitiger Sicherung gesunder Wohnverhältnisse.

Festsetzungen Nr. 2.2 und 2.3: Überschreitungen festgesetzter Oberkante baulicher Anlagen

Mit Festsetzung werden Überschreitungen der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen durch notwendige Absturzsicherungen von Dachterrassen, Dachoberlichtern und erforderlichen technischen Aufbauten ermöglicht. Durch den Ausnahmeverbehalt und Festsetzung genauer Anforderungen bei technischen Aufbauten und Dachoberlichtern soll durch Einzelfallprüfung eine Vermeidung bzw. Minderung der Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes durch Aufbauten erreicht werden.

2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Abstandflächentiefe

Zeichnerische Festsetzung Baulinien, Baugrenzen

Durch die Festsetzung der Baulinien entlang der öffentlichen Straßen sowie der privaten Freiflächen werden die städtebaulich relevanten Raumkanten klar definiert. Eine derart weitgehende Bindung ist zur Sicherung der Raumstruktur bei der Umsetzung des Entwurfs erforderlich.

An der Domstraße nimmt das Vorhaben zunächst Bezug auf den s-förmigen Straßenverlauf und setzt somit harmonisch die geschlossenen Baufluchtlinien fort. Durch den gegenläufigen Schwung am östlichen Ende öffnet sich der Straßenraum geschickt zum Domplatz hin; der dabei entstehende, reizvolle kleine Platz ermöglicht die Beibehaltung der seit 200 Jahren bestehenden Blickachse aus der Domstraße auf den barocken Eckbau Domplatz/ An den Graden.

An den Graden ist die Bauflucht an der gegenüber liegenden Bebauung orientiert mit einer geradlinigen bis zum Bergstrom reichenden Baulinie ohne Vor- und Rücksprünge. Hiermit soll eine altstadttypische geschlossene städtebauliche Raumkante in der Straße An den Graden bis zum Fischersand mit Unterbrechung durch den Bergstrom wieder hergestellt werden. Im Süden des Grundstücks im Abschnitt am Bergstrom ist die Baulinie an der südlichen Gebäudedekante der benachbarten Turnhalle mit ca. 15 m Abstand zum Gewässer orientiert.

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

Zeichnerische Festsetzung i.V.m. Festsetzung Nr. 3.1, 3.2 und 3.3: Überschreiten der überbaubaren Grundstücksflächen und reduzierte Abstandsflächentiefe

Zur Gewährleistung gestalterischer Spielräume für private Freisitze (Balkone) werden Möglichkeiten zur Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen nur an den der öffentlichen Straßenräume abgewandten Seiten (Innenhof, Bergstrom, Am Kanonenschuppen) innerhalb der privaten Grundstücksflächen eingeräumt. Straßenseitig sind Balkone nicht zulässig. Zudem sind an festgesetzten Baulinien An den Graden und entlang der westlichen Grundstücksgrenze (Ansicht Südwest/ Am Kanonenschuppen) Rücksprünge innerhalb der Fassade für Loggien im definierten Umfang entsprechend der festgesetzten Ansichten möglich. Aufgrund der zulässigen Tiefe der Balkone sind die notwendigen Abstandsflächen gegenüber der westlichen Grundstücksgrenze abweichend von der ThürBO reduziert. Ein Mindestabstand von 3 m wird gewahrt.

Die Tiefgarage wird mit natürlicher Querlüftung be- und entlüftet. Dafür sind im Innenhof außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bauliche Anlagen in Form von Lüftungselementen mit einem erforderlichen freien Lüftungsquerschnitt im festgesetzten Maß zulässig. Die Lüftungselemente, die auf der Tiefgaragendecke nicht bodengleich sein können, sind mit wohnungsabgewandten Auslässen als Möblierungselemente der Freianlagen zu integrieren (z.B. in den Heckenverlauf, als Anschlagselement für die Gartenporten oder als Sitzelement).

2.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Festsetzung Nr. 4.1 bis 4.4. Nebenanlagen, Stellplätze, Ein- und Ausfahrten:

Die getroffenen Festsetzungen dienen der Sicherung der Freiraumqualität sowie der Minimierung der Störung der privaten Freiräume. Daher sind hochbauliche Nebenanlagen mit Ausnahme von Spielflächen ausgeschlossen.

Angesichts der grundsätzlichen Zielsetzung einer hohen städtebaulichen Dichte sind oberirdische Stellplätze und Garagen auszuschließen. Durch Konzentration des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage soll zudem eine unzumutbare Beeinträchtigung durch Verkehrslärm für die Wohnnutzung am Standort und im Umfeld reduziert werden. Die Herstellung unterirdischer Stellplätze in einer eingeschossigen Tiefgarage ist nur innerhalb des festgesetzten Bereichs planungsrechtlich zulässig.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie der fußläufigen Attraktivität entlang der Domstraße, wurde die Lage der Tiefgaragenein- und Ausfahrt auf den Bereich der An den Graden räumlich begrenzt. Weitere Ein- und Ausfahrten sind nur in den gekennzeichneten Bereichen An den Graden als Innenhofzufahrt für die Feuerwehr sowie an der Domstraße für die westlichen Gebäudeteile zum Zweck des Be- und Entladens zulässig.

2.5 Erschließung

Zeichnerische Festsetzung: Straßenverkehrsflächen

Das Plangrundstück ist durch die öffentlichen Straßenverkehrsflächen Domstraße und An den Graden erschlossen. Die Festsetzungen zur Erschließung basieren auf den bestehenden Rahmenbedingungen sowie der Erschließungsplanung und der Schallimmissionsprognose. Zukünftig ist davon auszugehen, dass sich die Verkehrsbelastung der Straßen um das zukünftige Wohnquartier durch das Vorhaben eher reduziert. Die Verkehrserzeugung des heutigen gebührenpflichtigen Parkplatzes mit 110 öffentlich nutzbaren Stellplätzen liegt deutlich über der Verkehrserzeugung des geplanten Vorhabens mit maximal 115 Tiefgaragenstellplätzen, die einer Anwohnernutzung vorbehalten sind.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche Domstraße befinden sich die Gleise der Straßenbahn. Halten und Parken von Kfz-Verkehr ist hier unzulässig. Zwischen dem südlichen Bord der Domstraße und der neuen Gebäudekante weitet sich der Gehweg zur Einmündung An den Graden auf und bildet aufgrund der s-förmig verlaufenden Gebäudekante eine kleine Platzsituation gegenüber des Domplatzes aus.

Für die Erschließung des Vorhabens ist keine Veränderung der bestehenden Verkehrserschließung erforderlich bzw. geplant. Die geplante Bebauung wird über die dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen Domplatz, An den Graden, Domstraße und Mainzerhofstraße erschlossen. Die Straße Fischersand ist verkehrsrechtlich am Herrmannsplatz nur für "Fahrrad und Anlieger frei" und an der Brücke über den Bergstrom mit "Verbot der Einfahrt, Radverkehr frei" ausgewiesen.

An den Graden wird die derzeit vorhandene Kfz-Verkehrsorganisation mit Kfz-Zweirichtungsverkehr beibehalten. Eine Weiterfahrt über die Brücke nach Süden zur Straße Fischersand ist nicht möglich. Die Wendemöglichkeit für Kfz (Bemessung Lkw) besteht in der Grundstücksein- und Ausfahrt des Plangebiets.

Die Zufahrt für Feuerwehr kann sowohl von Norden wie von Süden erfolgen; die Zufahrt für Müllfahrzeuge erfolgt von Süden über die Straße Fischersand. Die Anordnung von Stellplätzen für Anwohnerparken An den Graden ist im Bereich der notwendigen Zufahrt- und Aufstellflächen für die Feuerwehr nicht mehr gegeben.

Die Straßenverkehrsfläche wird entsprechend der bestehenden und neuen Anforderungen ergänzend neu gestaltet. Das Profil des Straßenraums von ca. 10,0 m unterteilt sich in eine Fahrbahn von 5,50 m sowie beidseitigen Gehwegen von ca. 2,25 m. Die Tiefgaragenein- und Ausfahrt ist im nördlichen Bereich der Straße An den Graden angeordnet, da eine direkte Anbindung an die Domstraße nicht möglich ist.

Die Belieferung der gewerblich genutzten Flächen erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen. Zusätzliche Maßnahmen zur Erschließung sind nicht vorgesehen. Gemäß Nutzungskonzept wird davon ausgegangen, dass die Belieferung weitgehend durch Postdienstleister im Rahmen der täglichen Zustellung erfolgt.

Das Plangebiet ist sehr gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Die nächsten Haltestellen der Straßenbahn befinden sich in unmittelbarer Nähe am Domplatz in ca. 150 m Entfernung (Domplatz Süd) bzw. 250 m Entfernung (Domplatz Nord).

Das Vorhaben benötigt Anschlüsse an das Trinkwassernetz, an das Abwassernetz, an das Fernwärmenetz sowie an das Elektro- und Mediennetz. Die Anschlüsse sollen an die anliegenden Medien erfolgen bzw. neu hergestellt werden.

Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen zur Herstellung der Gehwegflächen und Anschluss an die Straßenflächen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt über den anfahrbaren Übernahmeplatz in der Grundstücksein- und Ausfahrt An den Graden.

2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Festsetzung Nr. 5.1 bis 5.3: Bäume, Dachbegrünung, Begrünung Tiefgarage

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

Die festgesetzten Anforderungen an Baumpflanzungen sind im Sinne angemessener Wachstumsbedingungen für Bäume notwendig. Die festgesetzte extensive Dachbegrünung dient der Reduzierung bzw. Verzögerung des Regenwasserabflusses durch Wasserspeicherung und mindert hierdurch die Überwärmung zugunsten eines angenehmen Mikroklimas.

Teile der Tiefgarage, die nicht überbaut sind und nicht als Feuerwehrezufahrt befahrbar hergestellt werden müssen, sollen mit mindestens 60 cm Oberboden/ Pflanzsubstrat überdeckt werden, um die natürliche Bodenfunktion in diesen Bereichen zu sichern und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder Rasen zu ermöglichen.

2.7 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

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

Aus klimaökologischen (Klimasanierungsgebiet) und lufthygienischen Gründen (hohe Luftschadstoffbelastung, Vorkehrungen zur Einhaltung der Grenzwerte nach 39. BImSchV) ist die Verwendung fester und flüssiger Brennstoffe ausgeschlossen. Dieses Verwendungsverbot schließt explizit den Betrieb offener Kamine gemäß § 2 Nr. 12 der 1. BImSchV ein. Damit werden Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen getroffen (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB).

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 damit verbundenen klimatischen Auswirkungen sind besondere städtebauliche Gründe, 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. Im Stadtgebiet Erfurt wurde in den zurückliegenden Jahren der PM10 - Tagesmittelgrenzwert an mehr als den zulässigen 35 Tagen eines Kalenderjahres sowie der NO₂-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 Ausnahmeverbehalt 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. Laut § 5 (1) Fernwärmesatzung ist im Satzungsgebiet bei diesbezüglich erschlossenen Grundstücken jedes Gebäude anzuschließen.

2.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die schallschutztechnischen Belange im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT617 "An den Graden" in Erfurt beurteilt, notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz ermittelt und die Beurteilungsgrundlagen für die schalltechnische Planung abgeleitet. Das Gutachten schlägt die erforderlichen Festsetzungen zur Konfliktbewältigung vor.

Textliche Festsetzung Nr. 7.1 und 7.7: Einschränkung der Tiefgarage und der Außenbewirtschaftung:

Im Ergebnis der durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen konnte nachgewiesen werden, dass die relevanten Immissionsrichtwerte und Vorgaben der TA-Lärm für die geplante Gebietsentwicklung sowie die vorgesehene Gebäudenutzung eingehalten werden können.

Die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchungen berücksichtigen geplante Lärm-minderungsmaßnahmen, die ergebniswirksam sind. Daher wird die Stellplatzkapazität der Tiefgarage auf insgesamt 115 Stellplätze für das gesamte Vorhaben begrenzt. Gleichmaßen wird aufgrund der Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung Einschränkungen der möglichen gastronomischen Bewirtschaftung einer Freisitzfläche festgesetzt. Weitere Regelungen hierzu werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Textliche Festsetzung Nr. 7.2 bis 7.5 Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Zur Reduzierung der Geräuschimmissionen durch die Ein- und Ausfahrt der Tiefgaragen wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich schallabsorbierender Materialien sowie einer lärmarmen Ausführung festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 7.6

Die Festsetzung dient der Minimierung der Anlagengeräusche haustechnischer Anlagen. Damit können die immissionsschutzrechtlichen Richtwerte Mischgebiete eingehalten werden.

Textliche Festsetzung Nr. 7.8 bis 7.9: Festlegungen zu Lärmpegelbereichen nach DIN 4109

Auf Grundlage der berechneten Beurteilungspegel wurde der maßgebliche Außenlärmpegel für die relevante Gesamtbelastung abgeleitet, die Zuordnung zu den Lärmpegelbereichen gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 vorgenommen.

Aufgrund der erhöhten Immissionsbelastung werden besondere schalltechnische Anforderungen für schutzbedürftige Wohnräume entlang der Domstraße festgesetzt. Die Fassade an der Domstraße ist so zu gestalten, dass sie keine maßgeblichen Immissionsorte nach Anhang A.1.3 der TA Lärm aufweist. An der zur Domstraße ausgerichteten Gebäudefassade dürfen keine zu öffnenden Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 angeordnet werden. Hierbei eröffnen sich grundsätzlich folgende Ausgestaltungsvarianten:

- Anordnung von nicht nach DIN 4109 schutzbedürftigen Räumen wie Bäder, WC, Küchen, gewerblich genutzte Räume u.a. an der Domstraße
- Anordnung eines eingehausten Vorbaues (z.B. verglaste Loggien) vor den Fenstern schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109
- Verwendung von nicht zu öffnenden Fenstern (Festverglasung) in nach DIN 4109 schutzbedürftigen Räumen

Hinsichtlich der genauen Ausführung der Schallschutzmaßnahmen an der Fassade Domstraße trifft der Durchführungsvertrag zusätzliche Regelungen, die die zulässige Ausgestaltungsförm der Lärmpufferzonen/ Loggien und der Fenster konkretisieren.

2.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 8.1 bis 8.7: Begrünungsmaßnahmen

Die Begrünungsmaßnahmen haben eine klimaökologische Ausgleichsfunktion und dienen der Sicherung der natürlichen Bodenfunktion. Darüber hinaus führen sie zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den wohnnahen Freibereichen.

Abgestimmt mit dem Freiraumkonzept des Vorhabens sind die Empfehlungen des Grünordnungsplanes in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Die Freiflächenbegrünung und -gestaltung ist entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans (Freianlagen mit Dachaufsicht) umzusetzen.

Als Ersatz- bzw. Neupflanzungen sind an der Domstraße, im Innenhof und auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen am Bergstrom Standort und Qualität anzupflanzender Bäume festgesetzt. Die Verschiebungsmöglichkeit auf der öffentlichen Fläche sichert Flexibilität bei der Ausführung. Die ökologische Funktion besteht in der Aufnahme von CO₂ und der Filterwirkung für das Mikroklima sowie in der Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität.

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 sind vor Umsetzung des Vorhabens 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 Begrünung der Dachflächen festgesetzt.

2.11 Gestaltungsvorschriften

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

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 legitimierte Satzungsgeber, den Stadtrat. Mit dem Bebauungsplan werden die Sanierungsziele gebietsbezogen konkretisiert.

Zeichnerische Festsetzung: Ansichten und Leitdetail Ansicht Nordwest

Festsetzung Nr. 9.1: Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Ansichten

Ein Auszug aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist in Form aller Straßen- und Innenhofansichten sowie eines Leitdetails der Nordwestfassade auf der Planzeichnung festgesetzt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist ebenfalls Teil der Satzung und des Durchführungsvertrages, so dass die Umsetzung der Festsetzung konkretisiert und rechtlich gesichert ist.

Abweichend von der Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt soll durch die Festsetzung der Ansichten sowie des Leitdetails die Umsetzung des aus dem Planungswettbewerb als Preisträger (2.Preis) hervor gegangenen und vom Stadtrat bestätigten Vorhabenkonzepts gesichert werden. Die Fassadengestaltung wurde ausgehend vom Entwurf des Planungswettbewerbs im weiteren Planungsprozess überarbeitet und entsprechend zeichnerisch und textlich im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Weitergehende Festlegungen zur Farbgestaltung sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens abzustimmen.

Das Vorhaben weicht in Teilen, insbesondere hinsichtlich Dachform/ Dachdeckung, Baukörperstellung und Fenstergestaltung, von den Regelungen der rechtskräftigen Ortsgestaltungssatzung ab. Jedoch sind für Neubauten ausdrücklich Ausnahmen normiert.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Gestaltung der baulichen Anlagen abweichend von der geltenden Ortsgestaltungssatzung entsprechend des Vorhabenkonzepts konkretisiert und damit planungsrechtlich gesichert. Die Abweichung ist nach erfolgter Einzelfallprüfung für das konkret vorliegende Baukonzept gerechtfertigt. Ungeachtet der Abweichungen im Detail folgt das Vorhaben durch die konkrete architektonische Ausformung den Zielen der Ortsgestaltungssatzung, einer Wahrung der Eigenart des Stadtbildes und Reaktivierung der Altstadt entsprechend den Ansprüchen ihrer Bürger.

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

Festsetzung Nr. 9.2 bis 9.9: Gestaltung baulicher Anlagen

Das Planungsinstrument vorhabenbezogener Bebauungsplan ermöglicht gestalterische Festsetzungen, die über den Festsetzungskatalog hinausgehen und die im Vollzug der Planung ALT617 von der Bauaufsicht eingefordert werden.

Die Festsetzungen dienen der Gestaltung des Stadtbildes sowie der Einordnung der Gebäude in das städtebauliche Umfeld. Die Gestaltung der baulichen Anlagen und Grundstücksflächen werden entsprechend der Ziele des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Planung ALT 617 festgesetzt. Ziel der Planung ist mit zeitgemäßer Architekturqualität und Formsprache ein einerseits vielfältiges, jedoch in sich abgestimmtes, qualitativvolles Gesamterscheinungsbild zu erreichen. Das Hauptaugenmerk gilt einem abgestimmten einheitlichen Erscheinungsbild im Hinblick auf Fassaden- und Dachgestaltung, Gebäudegliederung und -proportionen sowie Materialität und Farbgebung.

Die homogene Gesamtwirkung des Bauvorhabens wird mit Festsetzungen zur Fassadengestaltung, zu Materialien und deren Farbgebung sowie durch eine zurückhaltende Gestaltung der Dachlandschaft erreicht.

Regelungen zur Dachflächenbegrünung und zu Dachterrassen fügen sich in das Konzept der ruhigen und zurückhaltenden Gestaltung der Dachlandschaft ein. Die Nutzung der Dachflächen ist auf die im Vorhaben- und Erschließungsplan als Dachterrassen gekennzeichnete grau schraffierte Fläche beschränkt. Die extensiv begrünten Dachflächen sind nur zu Wartungs- und Pflegezwecken begehbar.

Ergänzend zur Werbesatzung ist im Mischgebiet für Werbeanlagen die Fremdwerbung aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen. Grundsätzlich ist darüber hinaus für die Gestaltung

von Werbeanlagen die Satzung der Stadt Erfurt über die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen in der Altstadt von Erfurt anzuwenden.

Festsetzung Nr. 10.1 bis 10.10: Gestaltung der Außenanlagen und Einfriedungen

Die getroffenen Festsetzungen setzen das Gestaltungskonzept mit dem Ziel einer einheitlichen harmonischen Gestaltung der Freianlagen um. Die Gestaltung der Oberflächenbefestigung ist Bestandteil des Vorhabenskonzepts. Die getroffenen Festsetzungen zu öffentlichen und privaten Verkehrs- und Freiflächen und sichern das gestalterisch abgestimmte hochwertige Erscheinungsbild.

Die Gestaltung von Einfriedungen prägt das Ortsbild an den öffentlichen Straßen. Daher soll ein ganzheitliches Erscheinungsbild für Einfriedungen, Tore sowie Absturzsicherungen bei der Realisierung des Vorhabens sichergestellt werden.

Um die natürliche Querlüftung der Tiefgarage zu gewährleisten, ist die Anordnung von Lüftungsöffnungen als Kellerlichtschächte (oberflächenbündig) an der Domstraße, An den Graden, Am Bergstrom und Am Kanonenschuppen notwendig.

Ungeordnete Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter stören erheblich das Stadtbild und sind deshalb zugunsten des Gesamterscheinungsbildes in die Gebäude zu integrieren. Nur für den Abholtag soll die Müllübergabe auf der dafür festgesetzten Fläche im Bereich der Hofzufahrt stattfinden.

Im Umfang begrenzte Aufschüttungen dienen der Grünflächengestaltung mit Anpflanzungen für Bäume und Sträucher.

2.12 Stellplätze und Garagen

Festsetzung Nr. 11 Stellplätze und Garagen

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

Die Beschränkung der Anzahl von Kfz-Stellplätzen auf Grundlage des § 88 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO auf die höchstzulässige Zahl von maximal 115 Tiefgaragenstellplätzen gilt insgesamt für alle geplanten Nutzungsarten des Vorhabens. Sie liegt nach Abschätzung der benötigten Anzahl des geplanten Vorhabens im Rahmen der Bandbreite der Anlage 1 der VollzBekThürBO und ist nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange aus folgenden städtebaulichen und verkehrlichen Gründen angemessen:

- Die zentrale innerstädtische Lage und besondere örtliche Verkehrsverhältnisse, die sehr gute ÖPNV-Erschließung, die gute Erreichbarkeit der Innenstadt zu Fuß und mit dem Fahrrad rechtfertigen die Stellplatzbeschränkung.
- Nach der konzeptionellen Zielgruppenausrichtung und der Standortspezifik des Vorhabens kann eine derartige Stellplatzzahl als nachfragegerecht angesehen werden.
- Die Belastung des Quartiers durch den ruhenden Verkehr wird minimiert.

2.13 Erhaltung baulicher Anlagen

Festsetzung Nr. 12.1

An der westlichen Grenze des Vorhabensgrundstücks sind historische Mauern der früheren Artilleriewagenhäuser erhalten. Von diesen soll die westliche Umfassungsmauer des ehemaligen Kanonenschuppen (Domplatz 1b) entlang der Grundstücksgrenze in vorhandener Höhe von ca. 4,0 m in ihrem Bestand erhalten werden. Als Zitat aus der früheren militärischen Nut-

zung des Grundstücks dient sie gleichzeitig als Grundstückseinfriedung in westlicher Richtung gegenüber dem benachbarten Grundstück der Domsporthalle.

2.14 Hinweise zum Planvollzug

Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Im Falle, dass bei Bau- oder Abbrucharbeiten auffällige Bereiche mit Bodenverunreinigungen freigelegt werden, ist das Erfurter Umwelt- und Naturschutzamt/ Bodenschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Da das Plangebiet im Thüringer Altlasteninformationssystem erfasst ist und die Altlastenverdachtsfläche jedoch derzeit versiegelt ist, soll vor Abbruch der Bodenversiegelungen der unterlagernde Boden orientierend untersucht werden. Im Ergebnis dieser wird die weitere Verfahrensweise am Standort gemeinsam mit der Bodenschutzbehörde festgelegt.

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.

Fluglärm

Der Geltungsbereich ist fluglärmbelastet.

Schallschutz im Städtebau

Im Geltungsbereich werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 Teil I "Schallschutz im Städtebau" überschritten.

Munitionsgefährdung

Der Geltungsbereich war wahrscheinlich Bombenabwurfgebiet und ist daher kampfmittelgefährdet.

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 hingewiesen.

Grundwasser

Der Hinweis zur bauzeitlichen Grundwasserhaltung ist zu berücksichtigen.

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 Rechtsprechung⁴ kann dem entsprochen werden, wenn

- eine präzise Bezugnahme durch Titel und Fassung erfolgt (verlässlich)

und

⁴ BVerwG, Beschluss vom 29. Juli 2010 - 4BN21.10

- 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, d.h. es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

Abstand baulicher Anlagen zu Gewässern

Der Gewässerrandstreifen des Bergstromes ist ab der Böschungsoberkante bzw. der Ufermauer 5,0 m landeinwärts von Bebauung frei zu halten. Alle baulichen Veränderungen sind gemäß § 79 Thüringer Wassergesetz genehmigungspflichtig.

Artenschutz: Fledermausquartiere, Außenbeleuchtung

Mit den Hinweisen zu Außenbeleuchtung und Ersatzquartieren werden artenschutzrechtlichen Anforderungen aus den Fachgutachten angeführt, mit denen im Vollzug des Bebauungsplans ist zu rechnen.

Den artenschutzrechtlichen Belangen wird entsprechend den Empfehlungen des Fachgutachtens "Ergebnisse der Bestandskontrolle Fledermäuse im Planungsraum für das Bauvorhaben ALT 617 „An den Graden“, Landeshauptstadt Erfurt/ Thüringen" vom Oktober 2014 (siehe Anlage) durch die Hinweise zur Anbringung von Fledermausersatzquartieren sowie Regelungen im Durchführungsvertrag entsprochen. Die Festsetzung sichert Lebensräume der Fledermäuse im Plangebiet und soll den Verlust der vorhandenen potenziellen Quartiere ausgleichen. Auf Grund der erarbeiteten Vermeidungsmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen.

3 Flächenbilanz

Fläche des Geltungsbereiches:	6.729 m ²	
öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.452 m ²	
Baugebietsfläche Mischgebiet (= Vorhabengrundstück)	5.277 m ²	
überbaubare Grundstücksfläche	2.750 m ²	GRZ: 0,52
über- u. unterbaubare Grundstücksfläche	4.337 m ²	GRZ: 0,82
Geschossfläche aller Vollgeschosse	10.909 m ²	GFZ: 2,07
Summe Wohnfläche:	8.188 m ²	
Anzahl Wohneinheiten:	71	
Summe weitere Nutzfläche:	637 m ²	
Anzahl weitere Nutzungseinheiten	bis zu 6	
Summe aller Nutzflächen:	8.825 m ²	
Verhältnis Nutzfläche / Geschossfläche:	0,81	

4 Folgekosten für die Gemeinde

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen einschließlich der Baumanpflanzung im öffentlichen Raum. Die Planungs- und Erschließungskosten trägt der Vorhabenträger. Es entstehen der Stadt durch die Realisierung der Planung keine investiven Kosten.

5 Anlagen

5.1 Grünordnungsplan

5.2 Verschattungsstudie

5.3 Schalltechnische Untersuchung vom 20.03.2015

5.4 Artenschutzgutachten (Ergebnisse der Bestandskontrolle Fledermäuse), 10/2014