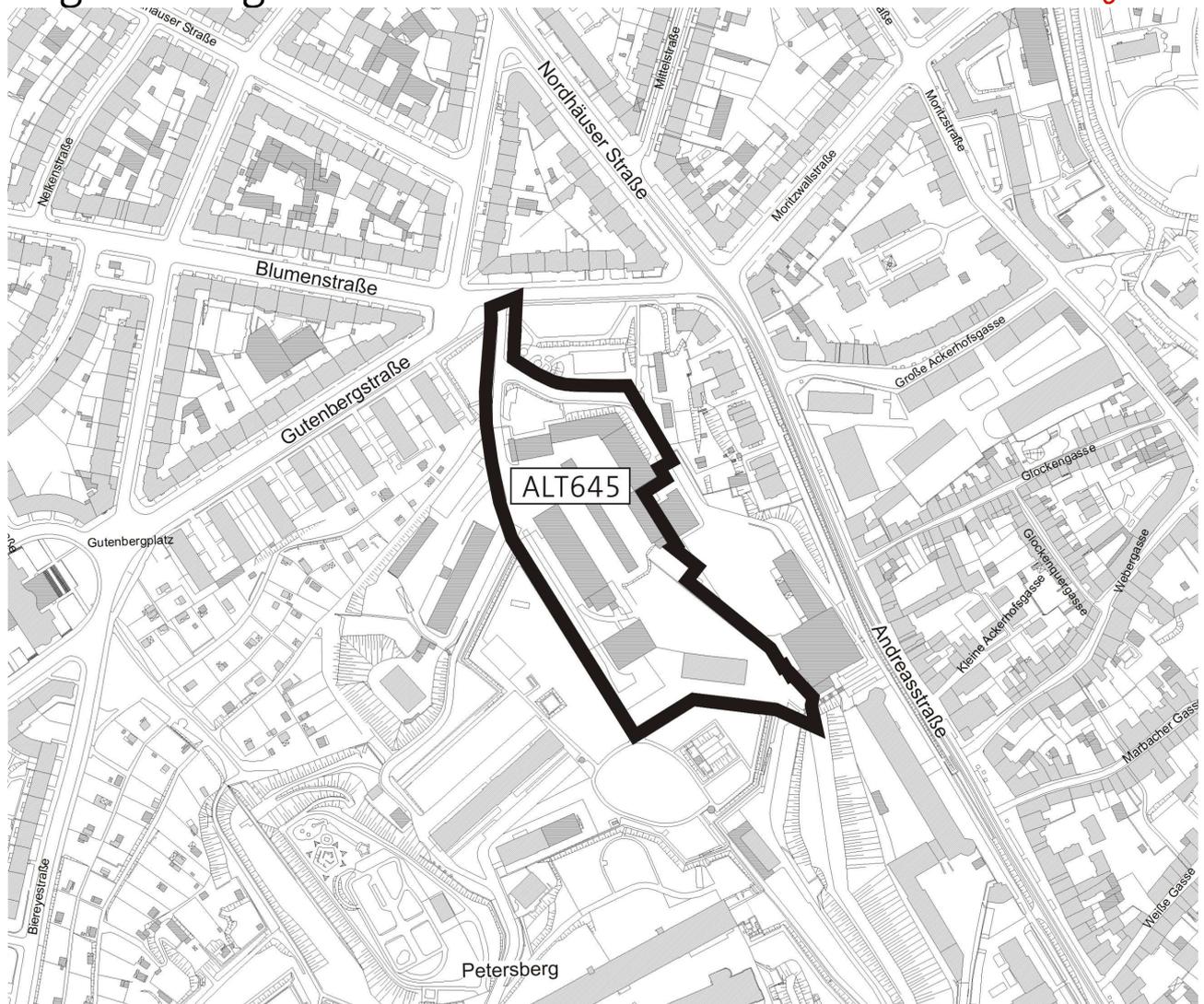


Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT645

"Johanniterzentrum - Andreaskgärten"

Entwurf

Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Stand
23.01.2017

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Begründung	5
1.1	Plananlass und -erfordernis	5
1.2	Gewähltes Planverfahren und Verfahrensablauf	5
1.2.1	Gewähltes Planverfahren	5
1.2.2	Verfahrensablauf	5
1.3	Geltungsbereich, Bodenordnung	7
1.4	Übergeordnete Planungen	8
1.4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
1.4.2	Flächennutzungsplan	8
1.4.3	Sanierungsgebiet, Erhaltungssatzung und Ortsgestaltungssatzung	9
1.4.4	Rahmenplanung Petersberg	9
1.4.5	Kulturdenkmale	9
1.4.6	Verkehrsentwicklungsplan (VEP) 1994 und 1. Fortschreibung VEP 1998	10
1.5	Ausgangslage/ Bestandsdarstellung	11
1.5.1	Lage des Geltungsbereiches, aktuelle Nutzungen	11
1.5.2	Verkehrerschließung und ruhender Verkehr	12
1.5.3	Stadttechnische Erschließung	13
1.5.4	Umweltbelange	14
1.5.5	Orts- und Landschaftsbild	16
1.6	Allgemeine Planungsziele	16
1.7	Planungsalternativen/ Planungswettbewerb	17
1.8	Vorhaben- und Erschließungsplan	17
2	Begründung der Festsetzungen	18
2.1	Art der baulichen Nutzung	19
2.2	Maß der baulichen Nutzung	20
2.2.1	Grund- und Geschossflächen	21
2.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	23
2.4	Erschließung	23
2.5	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten	24
2.6	Grünflächen	25
2.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25
2.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	26
2.9	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe	26
2.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	27
2.11	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen	27
2.12	Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft	28
2.13	Abweichende Abstandsflächen	29
2.14	Gestaltungsvorschriften	29
3	Nachrichtliche Übernahmen	31
4	Hinweise zum Planvollzug	32
5	Folgekosten für die Gemeinde	32
	Anlagen	33

1 Allgemeine Begründung

1.1 Plananlass und -erfordernis

Anlass des Bauleitverfahrens ist die Absicht des Vorhabenträgers auf derzeit untergenutzten Flächen des nördlichen Glacis vor der Zitadelle Petersberg (südlich der Blumenstraße und westlich der Andreasstraße) das Vorhaben „Johanniterzentrum – Andreasgärten“, welches verschiedene Wohnformen, soziale und medizinische Dienste, eine Kindertagesstätte, eine Kapelle, Räume für soziale Kontakte und eine Tiefgarage umfasst, zu realisieren. Vom Vorhabenträger und Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Erfurt, Flur 156, Flurstück 13/5, wurde dazu ein Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB gestellt, dem der Stadtrat der Stadt Erfurt nach pflichtgemäßen Ermessen zugestimmt hat.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT645 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens "Johanniterzentrum- Andreasgärten" sowie die städtebauliche Neuordnung des nördlichen Festungsvorfeldes des Petersberges geschaffen werden.

1.2 Gewähltes Planverfahren und Verfahrensablauf

1.2.1 Gewähltes Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren durchgeführt.

Im Plangebiet des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT645 wurde im Flächennutzungsplan eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" dargestellt. Aus dieser Darstellung kann die beabsichtigte Baurechtschaffung für eine Wohnnutzung mit ergänzenden Anlagen für soziale Zwecke sowie für die geplante Tiefgarage mit maximal 300 Stellplätzen nicht nach § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden.

Des Weiteren ist innerhalb des Plangebiets eine im Rahmen des 1994 aufgestellten Verkehrsentwicklungsplans geplante Verkehrsführung dargestellt, deren Trassierung nur im Ergebnis einer verkehrstechnischen Untersuchung "Großräumige Verkehrsführung im Nordwestraum" geändert werden kann.

Da die Aufstellung des Bebauungsplans aus der gesamtstädtischen Perspektive so gravierende Auswirkungen hat, dass diese über den Geltungsbereich des Bebauungsplans auch andere Darstellungen im Flächennutzungsplan berühren, ist eine Berichtigung grundsätzlich nicht möglich und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

1.2.2 Verfahrensablauf

Am 17.06.2014 hat der Vorhabenträger einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB für das Vorhaben "Johanniterzentrum-Andreasgärten" gestellt. Mit dem Stadtratsbeschluss 1274/14 vom 29.01.2015, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 4 am 13.03.2015, wurde der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT645 "Johanniterzentrum- Andreasgärten" gebilligt. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT645 sollte gemäß des Stadtratsbeschluss 1274/14 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT645 "Johanniterzentrum-Andreasgärten" vom 23.03.2015 bis 24.04.2015 erfolgt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 13.03.2015 beteiligt. Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht sowie normative Hindernisse aufgezeigt, die der Weiterführung des Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT645 "Johanniterzentrum - Andreasgärten" entgegenstehen.

Gemäß Stadtratsbeschluss 1274/14 vom 29.01.2015 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 den vollständigen Planungsleistungen bis inkl. Leistungsphase 5 HOAI zu beauftragen.

Der Vorhabenträger hat den Planungswettbewerb „Johanniterzentrum Andreasgärten Erfurt“ als nicht offenen Ideen- und Realisierungswettbewerb mit einem vorgeschalteten offenen Bewerbungsverfahren durchgeführt. Der Wettbewerb entsprach den Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013. Grundlage der Aufgabenstellung des Planungswettbewerbs waren die im Stadtratsbeschluss 1274/14 genannten Planungsziele, die pflichtgemäße Preisrichtervorbesprechung sowie das Rückfragenprotokoll. In der Preisgerichtssitzung am 15.09.2015 wurden aus 25 eingereichten Arbeiten vier Preisträger und zwei Anerkennungen ermittelt. Laut Stadtratsbeschluss 1274/14 vom 29.01.2015, Beschlusspunkt Nr.10 war einer der prämierten Entwürfe des Planungswettbewerbs vom Vorhabenträger zu realisieren. Gemäß dem Protokoll der Preisgerichtssitzung war der 1.Preis entsprechend der Empfehlungen des Preisgerichts zu überarbeiten und als Grundlage der weiteren Bearbeitung zu beauftragen.

Mit Stadtratsbeschluss 1976/15 vom 02.03.2016 nahm der Stadtrat das Ergebnis des Planungswettbewerbes "Johanniterzentrum Andreasgärten Erfurt" zur Kenntnis und bestätigte, gemäß Entscheidung des Vorhabenträgers, den 1. Preis des Planungswettbewerbes "Johanniterzentrum Andreasgärten Erfurt" als Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT645 "Johanniterzentrum-Andreasgärten".

Der Stadtrat Erfurt hat am 02.03.2016 mit Beschluss Nr. 1976/15 den 2. Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Mit diesem Beschluss wurden die Beschlusspunkte 03 des Beschlusses 1274/14, dass der vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT 645 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird und 09 des Beschlusses 1274/14, dass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen ist, aufgehoben.

Die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch die öffentliche Auslegung des 2. Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT645 "Johanniterzentrum- Andreasgärten" vom 29.03.2016 bis 29.04.2016 erfolgt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gem. § 3 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 4 vom 18.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, wurden gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 18.03.2016 erneut beteiligt. Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht sowie normativen Hindernisse aufgezeigt, die der Weiterführung des Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT645 "Johanniterzentrum - Andreasgärten" entgegenstehen.

Mit Beschluss über die öffentliche Auslegung erfolgt die Korrektur des Geltungsbereichs.

1.3 Geltungsbereich, Bodenordnung

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs wurde der Geltungsbereich entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen auf die für die Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Flächen reduziert. Die Zufahrtsstraße von der Blumenstraße bleibt Bestandteil des Geltungsbereichs, die daran nördlich und westlich angrenzenden öffentlichen Grünflächen sind nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans. Der aktualisierte Geltungsbereich wird nun von folgenden Flurstücken der Gemarkung Erfurt begrenzt:

- im Norden: die nördlichen Grenzen des Flurstücks 40/1 der Flur 2, des Flurstücks 181/10 der Flur 10 und des Flurstücks 21/8 der Flur 156 sowie die nördliche Grenze der auf dem Flurstück 21/8 verlaufenden Straße
- im Osten: die östlichen und südlichen Grenzen des Flurstücks 179/12 der Flur 10 sowie die östlichen Grenzen der Flurstücke 21/9, 13/5, 13/2 der Flur 156
- im Süden: die südliche Grenze des Flurstückes 13/2 der Flur 156,
- im Westen: die westlichen Grenzen der Flurstücke 13/2, 13/8 der Flur 156 sowie die westliche Grenze der auf den Flurstücken 181/7 der Flur 10 und 40/1 der Flur 2 verlaufenden Straße

Die Größe des Plangebiets beträgt 20.261 m².

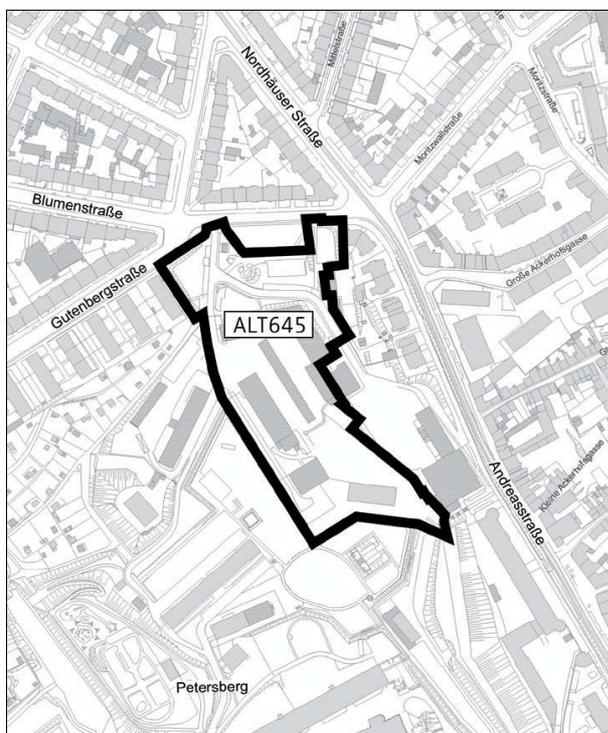


Abb. 1: Geltungsbereich lt. Aufstellungsbeschluss

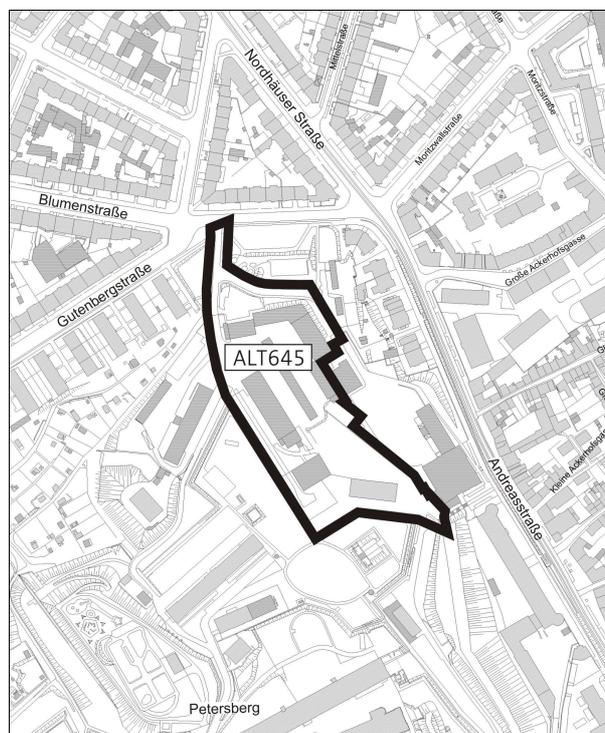


Abb. 2: aktueller, reduzierter Geltungsbereich

Der aktuelle, reduzierte Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 13/2, 13/5, 13/8, 21/8 (teilweise) und 21/9 der Flur 156, die Flurstücke 181/5, 181/7 (teilweise), 181/10, 181/11 und 179/11 der Flur 10 und Teile des Flurstücks 40/1 der Flur 2 der Gemarkung Erfurt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Bodenordnungsverfahren als vereinfachte Umlegung nach § 80 ff BauGB durchgeführt.

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für diesen Bebauungsplan relevanten Planungsinstrumente der Raumordnung sind das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) und der Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT).

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. Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung soll nach dem Regionalplan Mittelthüringen die Siedlungstätigkeit vorrangig auf die Nutzung und Aufwertung der vorhandenen Siedlungssubstanz bzw. -flächen orientiert werden.

Der Erschließung von Baulücken, der Mobilisierung von geeigneten Brachflächen sowie der Nutzung von Baulandreserven in bereits erschlossenen Gebieten soll der Vorrang vor der Erschließung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich eingeräumt werden. Die mit dem Bebauungsplan ALT645 "Johanniterzentrum - Andreasgärten" verbundenen Planungsziele zur Revitalisierung eines untergenutzten Areals im innerörtlichen Stadtgebiet entsprechen grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung (vgl. Grundsätze der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung (Landesentwicklungsplan 2004; G 3.1.4; Landesentwicklungsprogramm 2025; G 2.4.1 und G 2.4.2 sowie Regionalplan Mittelthüringen G 2-1, G 2-2, G 2-3).

1.4.2 Flächennutzungsplan

Im seit Mai 2006 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt ist der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT645 „Johanniterzentrum – Andreasgärten“ als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Die beabsichtigte Baurechtschaffung für eine Wohnnutzung mit ergänzenden Anlagen für soziale und kirchliche Zwecke sowie für die geplante Tiefgarage mit ca. 300 Stellplätzen kann aus dieser Darstellung nicht nach § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden.

Daher erfolgt parallel zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans die 27. Änderung des FNP im Bereich Altstadt, „Nördlich Zitadelle Petersberg – Andreasgärten“. Innerhalb des Änderungsbereichs werden Gemischte Bauflächen und Flächen für Gemeinbedarf mit Symbol Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt.

Zur Sicherung der räumlichen und baulichen Freistellung der Zitadelle Petersberg wird die Darstellung der gemischten Baufläche von der Zitadelle deutlich abgegrenzt. Zwischen der Zitadelle und der künftigen gemischten Baufläche wird ein von Bebauung freizuhaltender, streifenförmiger Bereich als Grünfläche beibehalten.

1.4.3 Sanierungsgebiet, Erhaltungssatzung und Ortsgestaltungssatzung

Das Planungsgebiet ist Teil des Sanierungsgebietes "Altstadt" EFM101 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.

Mit dem für die planungsrechtliche Zulassung des Vorhabens "Johanniterzentrum - Andreasgärten" erforderlichen Bebauungsplan werden die Sanierungsziele für den Petersberg gemäß des Rahmenplanes Petersberg gebietsbezogen konkretisiert.

Das Planungsgebiet befindet sich gleichfalls im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung "Altstadt" EHALT001 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.

1.4.4 Rahmenplanung Petersberg

Die Fläche des Plangebiets liegt des Weiteren innerhalb der Rahmenplanung für den Petersberg. Der Entwurf des Rahmenplans Petersberg (Stand November 2002) wurde mit Beschluss Nr. 059/2003 vom 26. März 2003 durch den Stadtrat bestätigt und zur Bürgerbeteiligung sowie zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange freigegeben.

Die städtebaulichen Ziele für das Plangebiet waren eine städtebauliche Neuordnung des nordöstlichen Festungsvorfeldes mit u.a. einer Bebauung und einem Mehr an öffentlichen Grün. Um den städtebaulichen Missstand im nördlichen Zitadellenbereich zu beheben, sah der Rahmenplan Petersberg innerhalb des Geltungsbereichs des aufzustellenden Bebauungsplanes ALT645 "Johanniterzentrum - Andreasgärten" eine zurückhaltende Neubebauung der Flächen verbunden mit umfangreichen Entsiegelungsmaßnahmen sowie eine Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage vor. Aufgrund der derzeitigen Nutzung der Flächen für Garagen (leerstehend) und Stellplätze sowie deren vollständigen Versiegelung, zeigt die Rahmenplanung damit ein wirtschaftlich tragfähiges Nutzungskonzept auf. Des Weiteren wurden Freihaltebereiche - angrenzend an die Mauern des Petersberges aus denkmalschutzrechtlichen Aspekten - sowie ein archäologischer Freihaltebereich dargestellt, die ebenfalls in dem Bebauungsplan zu berücksichtigen sind.

1.4.5 Kulturdenkmale

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Kulturdenkmals „Kloster- und Befestigungsanlage Petersberg“ sowie innerhalb des Denkmalensembles „Altstadt Erfurt“ (bauliche Gesamtanlage) und im archäologischen Relevanzgebiet „Altstadt“. Es gehörte ehemals zum Vorfeld der Festung, welche aus Ravelin, Grabenanlagen mit Gräben und Kontermauern und dem baumfreien Schussfeld (Glacis) bestand.

Die Kloster- und Befestigungsanlage Petersberg ist Kulturdenkmal als Sachgesamtheit im Sinne des Gesetzes, d. h. Einzeldenkmal und das Wagenhaus IX (Haus 26a) und der Fahrzeugschuppen I (Haus 26b) sind bauliche Bestandteile (Einzeldenkmale).

Daraus ergeben sich die erforderlichen Prämissen zur Einfügung in das Kulturdenkmal Kloster- und Befestigungsanlage und zum Erhalt der benannten Bestandteile. Die neu zu errichtenden Gebäude dürfen im Kontext mit der Umgebung und insbesondere unter Berücksichtigung der Prämissen des städtebaulichen Denkmalschutzes die Oberkante der Festungsmauern des Petersberges nicht überschreiten, um nicht in Konkurrenz zur Festung zu erscheinen. Die Höhenentwicklung der Neubebauung muss eine ungehinderte Blickbeziehung zwischen dem unteren Festungsplateau und der Stadt zulassen.

sen. Die Höhendifferenz zwischen der Oberkante Gelände zu der Oberkante Mauer Petersberg (Ravelin) beträgt mehr als 12m. Die maximale Höhe für die Oberkante der geplanten Bebauung wird mit 10m festgelegt. Dies lässt eine dreigeschossige Bebauung mit Flachdach zu. Die Neubauten in diesem Bereich haben eine sehr gute Blickbeziehung über Teile des Andreasviertels und zur Festung.

Im Sinne der Ablesbarkeit der ehemaligen militärischen Nutzung des Petersberges sind die eingetragenen Denkmale Petersberg 26a (Waffenwerkstatt /Wagenhaus) und 26b (Wagenhalle) in das Vorhaben zu integrieren.

Aus Gründen des Umgebungsschutzes der Stadtfestung Petersberg ist der Bereich vor den Zitadellenmauern in einem Abstand von ca. 30 Metern weitestgehend von Neubebauung freizuhalten. Eine teilweise Unterschreitung ist jedoch möglich.

Unterirdisch sind voraussichtlich noch Reste des ehemaligen Ravelins Wilhelm und der ersten Stadtbefestigung vorhanden, welche nicht entfernt oder zerstört werden dürfen. Deren genaue Lage ist jedoch unbekannt. Der Bereich der vermuteten Lage der ersten Stadtbefestigung sollte im Sinne eines archäologischen freigehalten werden. Ggf. können vorgefundene Reste in das Gesamtvorhaben (Bebauung / Freiraum) integriert werden.

1.4.6 Verkehrsentwicklungsplan (VEP) 1994 und 1. Fortschreibung VEP 1998

Der VEP wurde 1994 vom Rat der Stadt Erfurt bestätigt. Die 1. Fortschreibung des VEP wurde 1998 beschlossen. Für das nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzende Gebiet enthält der VEP folgende Aussagen:

langfristig anzustrebende Umgestaltungen im Hauptverkehrsstraßennetz der Stadt (Status der Flächensicherung)

- Ausbau des Stadtringes Nord (Biereystraße, Moritzwallstraße)

Der VEP 1998 mit den dort enthaltenen langfristigen strategischen Konzepten für den motorisierten Individualverkehr (MIV) stellt die derzeitige Beschlusslage dar. Unter rein technischen Aspekten wird der genannte „Ausbau des Stadtringes Nord mit dem Tunnel Petersberg“ sowohl bisher, als auch mit Umsetzung des Vorhabens Andreasgärten als grundsätzlich umsetzbar angesehen; aufgrund gegebener Rahmenbedingungen würde sich eine Lösung jedoch ausgesprochen kompliziert darstellen.

In verschiedenen nachgelagerten Untersuchungen wurden wesentliche immissionsschutzrechtliche und straßenräumliche Konflikte aufgezeigt, die eine Umsetzung in der ursprünglich geplanten Form nicht mehr möglich erscheinen lässt. Unter den heutigen Rahmenbedingungen ist daher nicht mehr von einer Umsetzung der Maßnahme in der geplanten Form auszugehen.

Mit dem Stadtratsbeschluss 2711/15 vom 15.06.2016 wurde die Verwaltung daher beauftragt,...eine verkehrsplanerische Untersuchung zur Änderung des Verkehrsentwicklungsplanes, Teil "Motorisierter Individualverkehr" im Teilbereich zwischen Straße der Nationen, Hannoversche Straße, Stadtring und Gera in Auftrag zu geben. Im Ergebnis dieser Untersuchung soll dann der Flächennutzungsplan im Bereich der nordwestlichen Altstadt geändert werden.

1.5 Ausgangslage/ Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage des Geltungsbereiches, aktuelle Nutzungen

Das im Eigentum des Vorhabenträgers befindliche 14.200 m² große Grundstück (Gemarkung Erfurt, Flur 156, Flurstück 13/5) befindet sich in der Innenstadt von Erfurt, ca. 80 m westlich der Andreasstraße und etwa 60m südlich der Blumenstraße in zweiter Reihe, auf einem Geländeplateau nahe der Festungsmauern.

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Gemengelage im Bereich des ehemaligen nördlichen Festungsvorfeldes des Petersberges. Vorgelagert an der Blumenstraße befindet sich eine Grünfläche mit hochwertigem Baumbestand und Bolzplatz. Westlich und südlich grenzen die Festungsmauern des Petersberges an.

Östlich grenzen an das Plangebiet die rückwärtigen Bereiche der dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshäuser (Andreasstraße Nr. 39 bis 45/ Blumenstraße 1) an. Diese Bebauung ist neben den Wohnnutzungen geprägt durch Nutzungen wie z.B. Schank- und Speisewirtschaften, nichtstörendes Gewerbe (Büronutzung, Freie Berufe). Weiterhin grenzen östlich an das Plangebiet der Betriebsstandort eines Gewerbebetriebes mit 130 oberirdischen Kfz-Stellplätzen und Trafoanlagen sowie Verwaltungsgebäude an.

Westlich der Zufahrtsstraße von der Blumenstraße befindet sich die Bauhütte des Petersberges, bei der es sich um gewerbliche Nutzungen, wie z.B. Bauhof, Lagerung von Baumaterial, handelt. Des Weiteren grenzen westlich an das Plangebiet die Nutzungen des Petersberges wie, verschiedene Verwaltungseinrichtungen und Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke (Jugendtreff, Vereinsnutzungen) an.

Im Bereich des Planungsgebietes befinden sich u.a. der frühere Verlauf der ersten (11.Jh.) und zweiten (14.Jh.) Stadtbefestigung. Seit dem Bau der Zitadelle Petersberg im 17. Jahrhundert war das Gelände Bestandteil des Festungsvorfeldes. Zwischen Anfang des 18. Jahrhunderts und der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts befand sich hier u.a. ein Festungsbestandteil der Zitadelle, das sog. Ravelin Wilhelm – ein gemauertes Wallschild zum Schutz der Verteidigungsmauer zwischen den Bastionen Franz und Johann. Das Ravelin wurde nach Aufhebung des Festungscharakters von Erfurt (1873) 1883 abgebrochen.

Um 1900 wurden einige Militärgebäude (Raufutterscheune, Wagenhaus, Fahrzeugschuppen) als massive Ziegelbauwerke mit Klinkerfassade errichtet. Nach 1949 wurde das Gelände, wie auch die Festung Petersberg, von der Volkspolizei und der Staatsicherheit der DDR genutzt. Auf dem verfüllten, ehemaligen Festungsgraben wurden einfache Garagenzeilen, Lager- und Waschhallen sowie Kfz-Werkstätten errichtet. Die Gebäude werden z.T. für Lagerzwecke genutzt, stehen jedoch überwiegend leer. Die auf dem Gelände befindlichen Garagen und Freiflächen werden für das Parken genutzt.

Nachdem große Teile des nördlichen Petersberges als öffentliche Freiflächen hergestellt worden sind, stellt das Plangebiet heute den letzten umfassenden städtebaulichen Missstand im nördlichen Festungsbereich dar, der das Erscheinungsbild des nördlichen Zitadellenbereichs schwerwiegend beeinträchtigt. Eine wesentliche Ursache hierfür liegt in dem umfangreichen Stellplatzbedarf der angrenzenden Verwaltungsnutzungen, der aktuell auf den zu 100% versiegelten Flächen und in LKW-Garagen abgedeckt wird.

Die Nähe zu den Freiflächen auf der Festung und entlang des Festungsfußes aber auch zur Altstadt, macht diesen Ort sehr attraktiv. Die Möglichkeit, hier eine Bebauung einzuordnen, ist nur unter der Prämisse möglich, dass ein angemessener Abstand zu den Festungsmauern eingehalten wird und sich die Baukörper in einer möglichst lockeren Bebauung der Höhenentwicklung der Festung unterordnen.

1.5.2 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung ist über die angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Blumenstraße und Gutenbergstraße gesichert.

Das Plangebiet ist für den KFZ- Verkehr sowohl aus dem Stadtgebiet wie auch über das überörtliche Verkehrsnetz gut zu erreichen. Über die Straße Petersberg ist das Plangebiet unmittelbar an die Blumenstraße angebunden. Diese ist als Teil des Stadtringes eine Hauptverkehrsstraße von Erfurt. Die Anbindung dient gleichzeitig auch als nördliche Auffahrt zum Petersberg, als rückwärtige Erschließung der Gebäude Andreasstraße 39 bis 45 und Blumenstraße 1 sowie der 130 oberirdischen Kfz-Stellplätze der östlich an das Plangebiet angrenzenden gewerblichen Nutzung (über Stichstraße). Die Andienung der vorgenannten Grundstücke ist in dieser Form zu erhalten. Die Auffahrt auf die Blumenstraße erfolgt ohne Ampel und ist nur rechtsabbiegend möglich, da die Blumenstraße als Einbahnstraße in Ost Richtung ausgewiesen ist. .

Fußläufig wird das Gebiet neben der nördlichen Anbindung über die Grünfläche an der Blumenstraße im Süden zusätzlich durch eine öffentliche Treppenanlage von der Andreasstraße aus erschlossen. Diese Treppe ist eine attraktive, leider nicht barrierefreie, Anbindung an die Altstadt. Vom oberen Punkt aus führt auch ein barrierefreier Weg um die Festung herum in Richtung Lauentor und Domplatz. Das Plangebiet verfügt über eine sehr gute ÖPNV-Erschließung, die durch mehrere Straßenbahn- und Buslinien (Straßenbahnlinien 3 und 6 und die Buslinie 90) mit den Haltestellen Webergasse/ Andreaskirche und Domplatz gewährleistet wird.

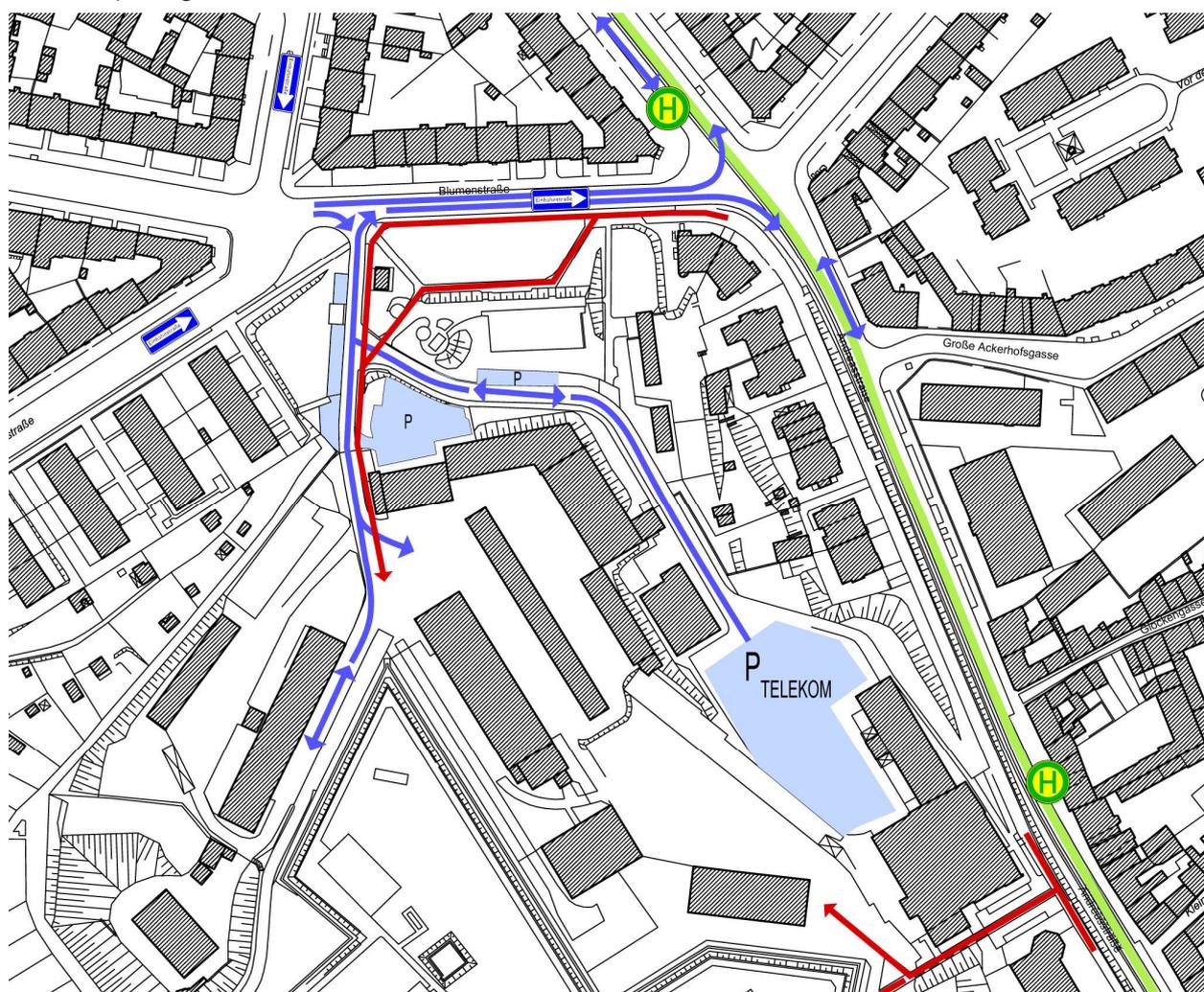


Abb. 3: verkehrliche Erschließung Bestand
(aus: Auslobung Ideen- und Realisierungswettbewerb Johanniterzentrum Andreasgärten Erfurt, 11.05.2015)

1.5.3 Stadttechnische Erschließung

Die stadttechnische Erschließung ist über die angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Blumenstraße gesichert.

Wasser

Die Erschließung des Plangebietes mit Wasser durch die ThüWa ThüringenWasser GmbH ist grundsätzlich möglich und kann über die an das Gebiet angrenzenden öffentlichen Straßen Blumenstraße und Gutenbergstraße und die hier verlaufenden Trinkwasserleitungen (Blumenstraße WT150 GGG (2009), Gutenbergstraße WT 150 GG (1900)) erfolgen.

Abwasser

Durch einen Anschluss an den vorhandenen Leitungsbestand nördlich des Grundstücks des Vorhabenträgers kann die Einleitung für Schmutz- und Regenwasser des Vorhabens erfolgen.

Fernwärme

Ausgenommen von den bereits am Planungsgebiet anliegenden Medien ist lediglich die Versorgung mit Fernwärme. Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein mögliches Fernwärmeverdichtungsgebiet außerhalb der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt. Entsprechend der erfolgten Vorabstimmung ist aber auch hier in einem absehbaren Zeitraum die Verlegung von Fernwärmeleitungen durch die Stadtwerke Erfurt sowie ein Anschluss des Planungsgebietes mit Eingliederung in den fernwärmeversorgten Bereich beabsichtigt.

Strom

Das Planungsgebiet ist derzeit stromtechnisch nicht erschlossen. Eine zukünftige stromtechnische Erschließung ist grundsätzlich möglich, dafür sind notwendige Erschließungstrassen einzuplanen. Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche Blumenstraße vorhandene Trafostation ist für die Versorgung des Plangebietes ausreichend.

Gas

Das Plangebiet ist von der Blumenstraße und die Straße Petersberg gastechnisch mit „Erdgas H“ erschlossen. Eine zukünftige gastechnische Versorgung der drei neu entstehenden Objekte zur Versorgung von 100 WE und einer Kindertagesstätte mit 100 Plätzen aus dem öffentlichen Gasversorgungsnetz ist bei durchschnittlichem Leistungsbedarf grundsätzlich möglich. Eine Versorgung des Plangebiets aus dem öffentlichen Gasnetz ist nur über die Blumenstraße in Form einer Netz-Erneuerung möglich. Unter Beachtung der neuen Versorgungssituation ist die bestehende Gasleitung DN 125 St ausgehend vom Abzweig in der Blumenstraße auf einer Länge von mindestens ca. 90 m durch die SWE Netz GmbH zu erneuern.

Löschwassergrundschutz

Der Löschwassergrundschutz ist gegenwärtig gewährleistet. Für die Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sind ca. 96 m³/h für den Grundschutz über den Zeitraum von 2 Stunden im Löschbereich von 300 m um das Gesamtgrundstück verfügbar.

Telekommunikation

Das Plangebiet ist derzeit nicht erschlossen. Eine Erschließung der Neubebauung durch die Telekom Deutschland ist grundsätzlich möglich.

1.5.4 Umweltbelange

Klima

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der klimatischen Sanierungszone IV des dicht besiedelten Altstadtbereiches und Stadtkerns von Erfurt, welcher eine hohe flächenmäßige Überwärmung mit negativer Wirkung auf das Bioklima des Menschen aufweist. In diesem innerstädtischen Bereich ist die Belüftung mit Kalt- und Frischluft äußerst gering. Derzeit gekennzeichnet durch einen sehr hohen Versiegelungsgrad und geringen Grünanteil beschleunigt sich die städtische Überwärmung.

Die bioklimatische Situation ist insbesondere für Bevölkerungsgruppen ungünstig, die äußerst sensitiv auf starke Hitze reagieren (z.B. Ältere, Kinder, Bewegungseingeschränkte, Kranke). Aufgrund der geplanten Nutzungen (Kindertagesstätte, betreutes Wohnen, etc.) sind die derzeitigen klimatischen Bedingungen im Geltungsbereich (z.B. Wärmestau, Schattenbereiche durch Bäume) zu verbessern. Mikroklimatisch wirkende Belange sind in den Planungen zu berücksichtigen (z.B. Dach- und Fassadenbegrünung, Grünbereiche bzw. Park- und Aufenthaltsanlagen, Baumpflanzungen).

Lufthygiene

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist von stark befahrenen Straßen umgrenzt. Die Belegungszahlen (bzw. DTV-Werte) der Blumen-, Gutenberg-, Moritzwall-, Nordhäuser- und Andreasstraße sind im innerstädtischen Vergleich als überdurchschnittlich hoch zu bewerten. Demzufolge sind hohe Emissionsraten verschiedener Luftschadstoffe (z.B. Stickstoffdioxid, Feinstaub) zu erwarten. Verstärkt wird die Anreicherung der Schadstoffe durch Kalmen (Windstille), die in der Innenstadt wesentlich häufiger auftreten als im Umland. Auf Grund der hohen Luftschadstoff-Vorbelastung im Stadtgebiet ist das Verbrennen fester und flüssiger Brennstoffe in Feuerungsanlagen auszuschließen. Dies schließt explizit den Betrieb von offenen Kaminen ein.

Lärm

Folgende Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet liegen vor:

- Verkehrslärm durch Straßenbahn- und Kfz-Verkehr
- Gewerbelärm, wie gewerbliche Einrichtungen an der Andreasstraße (z. B. Stellplätze, Kühlaggregate der Trafoanlage) und auf dem Petersberg (Bauhütte),
- Sportanlagenlärm durch den Bolzplatz,
- Veranstaltungen im Bereich des Petersberges.

Zur Beurteilung der Lärmsituation und Beurteilung nach 18. BImSchV liegt eine schalltechnische Untersuchung vor, im Rahmen derer die vorhandenen und geplanten Lärmimmissionen bewertet und die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen abgeleitet wurden.

Artenschutz

Um Verbotstatbestände des §44 BNatSchG auszuschließen, war für den Planungsraum eine artenschutzrechtliche Prüfung vorzunehmen, in der die Relevanz als Lebensraum für europarechtlich geschützte Arten sowie national besonders / streng geschützte Arten durch einen Sachverständigen untersucht wurde. Es konnten keine Fledermausquartiere sowie Vogelnistplätze festgestellt werden, so dass keine vertiefenden Artenschutzgutachten durchzuführen waren. Mit dem Bebauungsplan werden ein Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan inkl. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung angefertigt.

Vegetation/

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich insgesamt 38 Bäume, welche der Satzung zum Schutz des Baumbestandes im besiedelten Bereich der Stadt Erfurt (Baumschutzsatzung) unterliegen. Davon können 37 Bäume anlagebedingt nicht erhalten werden. Die Notwendigkeit der geplanten Fällmaßnahmen ergibt sich daraus, dass sich diese Bäume im direkten bzw. unmittelbaren Bereich der zukünftigen

tigen Tiefgarage sowie im Baufeld der geplanten Wohnhäuser 1 und 2 befinden. Weitere nicht zu erhaltende Bäume stehen im Bereich des nach BauGB festgesetzten Wegerechtes.

Geologie/Boden

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich einer herzynisch (NW-SE) streichenden tektonischen Störungszone. Der Untergrund ist durch Schichtenfolgen des Unteren Keupers mit Tonsteinen und zwischengeschalteten Kalkstein- und Sandsteinbänken sowie des Mittleren Keupers mit grauen und rötlich braunen Mergelsteinen sowie Einlagerungen von Gips und Steinmergeln aufgebaut.

Bedingt durch die vorangegangene Bebauung ist damit zu rechnen, dass die natürlichen Lagerungsverhältnisse in Oberflächennähe vielfach gestört sind, Erdstoffe ausgetauscht, aufgeschüttet oder abgetragen wurden. Im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen wird die Erstellung von qualifizierten Baugrund- und Gründungsgutachten empfohlen. Dabei ist der Untergrund nach Art und Umfang derart zu erkunden, dass eine Eignung als Baugrund sicher nachgewiesen werden kann.

Altlasten

Auf Grund der Nutzungsgeschichte des Areals (siehe 1.5.1) bestand im Bereich der Garagen, Werkstätten und Tankanlagen Altlastenverdacht. Im den Jahren 2000 und 2012 wurden Bodenproben im Sinne einer altlastrechtlichen Bewertung und die Untersuchung der Bausubstanz im Sinne einer abfallrechtlichen Bewertung durchgeführt. Die Untersuchungen ergaben, dass sich der Altlastverdacht nicht bestätigt hat. Zwischenzeitlich erfolgte der kontrollierte Rückbau einzelner Bereiche. Beispielsweise wurde die 1973 errichtete Tankstelle zwischen der ehemaligen Wache und der ehemaligen Kfz-Werkstatt im Jahr 2006 ordnungsgemäß rückgebaut (fachtechnische Betreuung durch BIGUS GmbH). Der verunreinigte Boden im Bereich der Befüllschächte wurde ausgebaut und ordnungsgemäß entsorgt. Die Ergebnisse belegen teilweise lokal erhöhte Werte umweltrelevanter Schadstoffparameter (Schwermetalle, MKW). Es wurden jedoch keine erheblichen Bodenverunreinigungen festgestellt, aus denen sich eine Gefährdung der Schutzgüter bzw. ein Handlungsbedarf im Sinne einer Altlastensanierung ableiten lässt. Diese Einschätzung wurde auch im Rahmen der Baugrundvoruntersuchung, Stand 12/2014, bestätigt. Im weiteren Verlauf sind jedoch erhöhte Aufwendungen bei zukünftigen Tiefbaumaßnahmen innerhalb des Entsorgungsweges einzukalkulieren.

Im Auftrag des Vorhabenträgers erfolgte im Jahr 2012 eine Altlastenuntersuchung der Gebäude und Freiflächen (Bericht zur Auswertung der Schadstoffbelastung an Gebäudesubstanz/Boden, BIGUS GmbH, 01.06.2012). Dabei wurde deutlich, dass insbesondere die Gebäude schadstoffbelastet sind - insbesondere bei vorhandenem Dämmmaterial (Wand/Deckenverkleidung), behandelten Holzwerkstoffen (Dachkonstruktionen), Dacheindeckung mit Wellasbestplatten, Dacheindeckung mit PAKhaltiger Bitumenpappe, möglichen Schadstoffbelastungen im Fußboden sowie Asphaltsschichten. Der Rückbau der Gebäude ist aufgrund des festgestellten Schadstoffspektrums sowie der damit verbundenen Nachweisführung fachtechnisch zu betreuen.

Bei der Sanierung und Umnutzung der beiden unter Denkmalschutz stehenden Gebäude 26a und 26b sind die Untersuchungsergebnisse der Schadstoffbelastungen zu berücksichtigen und die entsprechenden Bauteile auszubauen bzw. auszutauschen.

Elektrosmog

Auf dem benachbarten Areal der gewerblichen Anlagen der Andreasstraße befinden sich Anlagen, die dem Anwendungsbereich der 26. BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) unterliegen. Nach der letzten Standortbescheinigung vom 10.04.2012 sind von den Antennenanlagen auf dem Gebäude Andreasstraße Nr. 38a 32 m einzuhalten. Dieser Abstand ist am Rand des Vorhabengebietes eingehalten, dementsprechend liegt eine Betroffenheit der geplanten Wohngebäude und der Kita durch mögliche Elektrosmog- Auswirkungen nicht vor.

1.5.5 Orts- und Landschaftsbild

Die landschaftsgenetischen Gegebenheiten werden im Vorhabensgebiet und seiner Umgebung gekennzeichnet durch die Lage im zentralen Stadtgebiet von Erfurt. Das Gebiet ist charakterisiert von städtisch geprägten, stark versiegelten Siedlungsstrukturen mit Vorgärten und grünen Hinterhöfen. Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein stark anthropogen überprägtes Landschaftsbild vorzufinden.

Es ist geprägt durch teilweise leerstehende Gebäude mit zum Teil augenscheinlich schlechtem Erhaltungszustand (Garage/ Garagenkomplex) sowie vielen verschiedenen vollversiegelten Flächen (Zufahrten, Parkplätze, Wege) mit unterschiedlichen Versiegelungen. Durch die wenigen vorhandenen Grün- und Gehölzstrukturen können die Störungen des Landschaftsbildes kaum vermindert werden. Nur im nördlichen Teil des Geltungsbereiches sind einige Gehölzstrukturen (Großbäume) von landschaftsbildprägender Bedeutung. Vom Denkmalensemble Zitadelle Petersberg, mit herausragender Bedeutung für Landschaftsbild und Erholung, ist die Gewerbebrache aus Richtung Westen / Südwesten aufgrund der Höhenlage fast vollständig einsehbar.

1.6 Allgemeine Planungsziele

Um den städtebaulichen Missstand im nördlichen Zitadellenbereich zu beheben, ist durch den Vorhabenträger in einem großzügigen Abstand zu den Zitadellenmauern eine zurückhaltende Neubebauung einhergehend mit einer umfangreichen Entsiegelung der vorhandenen Flächen und dem Rückbau der Garagen sowie eine erhebliche Vergrößerung der öffentlichen Grün- und Freiflächen vorgesehen. Damit besteht die Chance zu einer durchgreifenden Neuordnung des Areals und zur Beseitigung der vorhandenen Missstände. 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 EFM101 „Altstadt“ sollen mit der Beseitigung städtebaulicher Missstände zugunsten einer angemessenen Nutzung und Neubebauung dieser Fläche umgesetzt werden.

Die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT645 basiert auf den Stadtratsbeschlüssen 1274/14 und 1976/15. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT645 werden die Erhaltungs- und Sanierungsziele der Sanierungssatzung EFM101 „Altstadt“ gebietsbezogen konkretisiert und folgende Planungsziele angestrebt:

- Städtebauliche Neuordnung des nördlichen Festungsvorfeldes des Petersberges, insbesondere Rückbau der umfangreichen LKW-Garagenkomplexe und großflächige Entsiegelung der befestigten Flächen, Beseitigung der umfangreichen oberirdischen Kfz-Stellplätze, Neugestaltung der Erschließung.
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Entwicklung des Vorhabens "Johanniterzentrum-Andreasgärten" mit folgenden Nutzungen: Dienstleistungszentrum für soziale und medizinische Dienste (wie z. B. Sozialstation, ärztliche Praxen, Spartenapotheke), Kindertagesstätte, Verwaltung, verschiedene Wohnformen (wie z. B. Integratives und intergenerationelles Wohnprojekt, betreutes Wohnen, Wohnen für Familien).
- Neben den für das Vorhaben erforderlichen Stellplätzen sind weitere 250 Stellplätze zur Nutzung durch die Nutzer des Grundstücks Andreasstraße Nr. 38 ausschließlich in Tiefgaragen zu errichten.
- Sicherung einer qualitätvollen Begrünung des neuen Quartiersinnenbereiches und Erhöhung des Anteils städtischer Grün- und Freiflächen.
- Die entsiegelten Flächen sind überwiegend als öffentlich zugängliche Grünflächen zu gestalten. Die notwendigen Wege sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten.
- Die Flachdächer der neuen Gebäude sind vollflächig zu begrünen. Die Fassaden der neuen Gebäude sollen, wo es sinnvoll ist, als Grünfassaden geplant und umgesetzt werden.

- Die neu zu errichtenden Gebäude dürfen im Kontext mit der Umgebung und insbesondere unter Berücksichtigung der Prämissen des städtebaulichen Denkmalschutzes die Oberkante der Festungsmauern des Petersberges nicht überschreiten.
- Durch das Plangebiet sind eine öffentliche Wege zu führen.

1.7 Planungsalternativen/ Planungswettbewerb

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT645 setzt das grundsätzliche Ziel der städtebaulichen Neuordnung einer Fläche im nördlichen Festungsbereich um. Mit seiner standortbezogenen Umsetzung der Ziele der Stadtentwicklung konzentriert der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT645 die bauliche Entwicklung auf die Nachnutzung eines integrierten und bereits verkehrlich und technisch infrastrukturell 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. Da der Vorhabenträger im Besitz der Flächen im Geltungsbereich ist, scheiden andere Flächen im Stadtgebiet aus.

Die Prüfung von Planungsalternativen am Standort erfolgte mittels Durchführung eines Planungswettbewerbs gemäß Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW als Realisierungswettbewerb. Der Stadtrat bestätigte mit Stadtratsbeschluss 1976/15 den 1. Preis des Planungswettbewerbs als Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT645 "Johanniterzentrum Andreasgärten".

1.8 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das Vorhaben in Lage- und Dachaufsichtsplan einschließlich Freiraumgestaltung sowie die Vorhabenbeschreibung und bildet die inhaltliche Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT645 "Johanniterzentrum Andreasgärten". Er ist als gesondertes Plandokument beigelegt und Gegenstand des Planverfahrens. Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat selbst keine Rechtswirkungen, er bekommt diese erst als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Bei der Transformation des Vorhaben- und Erschließungsplans in die kommunale Satzung wurden zur Vermeidung von Problemen im Vollzug bewährte und in der Kommentierung und Rechtsprechung ausdeutende Planzeichen und Festsetzungsmöglichkeiten verwendet.

Städtebauliches Konzept

Der Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß dem 1. Preis des Planungswettbewerbs hat die folgenden städtebaulichen Leitgedanken: Das neue Quartier gewinnt seinen unverwechselbaren Charakter durch seine Lage im Festungsvorfeld, am Fuße Festungsanlage Petersberg und die Wechselwirkung von Architektur und Freiraum. Diese bilden bei der Konzipierung der Anlage eine Einheit und ergänzen sich gegenseitig. Im Umkreis der Zitadelle ist das historische Glacis als räumlicher Übergangsbereich von Festung zur Stadt in Form eines großzügigen öffentlichen Freiraums noch deutlich spürbar. Drei leichte Baukörper fügen sich in das Grundstück ein und definieren eine Abfolge miteinander korrespondierender Binnen- und Außenräume. Diese werden aus der leicht eingedrehten Anordnung gewonnen und ermöglichen eine größtmögliche Grünraumverzahnung. Die freie Komposition sowie die hölzernen Balkone verleihen den Gebäuden den Charakter von Pavillons in einem Park. Die dreigeschossigen Wohngebäude überschreiten nicht die Oberkante der Festungsmauern des Petersberges.

Die eingetragenen Denkmale Petersberg 26a und 26b werden in das Vorhaben zu integriert und zu einer Kindertagesstätte saniert und umgebaut. Um den Ravelin Wilhelm in seinen Ausmaßen und Kanten vor der Festung wieder erlebbar zu machen, wird dieser von weiterer Überbauung freigehalten und hier Freifläche der Kindertagesstätte eingeordnet. Die Grünflächen präsentieren sich in einer Mischung aus Staudeninseln, extensiven Wiesenflächen und Rasen und ermöglichen so eine ansprechende Gestal-

tung und Nutzbarkeit zugleich. Alle Dächer erhalten eine Begrünung. Um dauerhaft die Sichtbeziehung auf die Festung zu sichern, werden für das raumbildende Grün nahezu ausschließlich Großsträucher mit einer maximalen Wuchshöhe sieben bis acht Meter vorgesehen. Die Anlage tritt als ein eigenständiges Quartier und zugleich als ein Teil der Stadt auf. Mittels der vorliegenden Konzeption soll die besondere Wertschätzung dieser einzigartigen, stadtprägenden Festung in Erfurt zum Ausdruck gebracht werden.

Erschließung

Im Nordwesten grenzt die Straße „Petersberg“ an das Planungsgebiet an, welche als Haupteerschließungsstraße unter anderem auch als Zufahrtsweg für Rettungsfahrzeuge und die Müllabfuhr dient. Dank der Einordnung sämtlicher Stellplätze in der Tiefgarage einschl. der Andienung des Kindergartens können sowohl der Innenhof des Wohnquartiers als auch die Freiflächen im Vorbereich der Festungsmauer konsequent vom motorisierten Verkehr frei gehalten werden – die angelegten Wege stehen nur für Rettungsfahrzeuge zur Verfügung. Die Haupteerschließung für Fußgänger von der Blumenstraße erfolgt an der vorhandenen östlichen Seite der städtischen Grünfläche. Des Weiteren wird an der parallelen Fußwegeführung zur Festungsmauer festgehalten über die auch der Kindergarten fußläufig erschlossen wird.

Durchführungsvertrag

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Realisierung des Vorhabens, welches verschiedene Wohnformen (wie z.B. Integratives und intergenerationelles Wohnprojekt, betreutes Wohnen, Wohnen für Familien) in 86 Wohnungen, Räume für soziale und medizinische Dienste (wie z.B. Sozialstation, ärztliche Praxen, Spartenapotheke, Verwaltung) sowie soziale Kontakte, eine Kindertagesstätte mit 120 Plätzen, eine Kapelle und eine Tiefgarage mit maximal 300 Stellplätzen umfassen. 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.

2 Begründung der Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB

Textliche 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 Bundesverwaltungsgericht (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

¹ VerwG Urteil vom 18.09.03 - 4CN 3.02

Abs.3a BauGB die Möglichkeit geschaffen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf allgemeine 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 bis 1.3: Mischgebiet und Gemeinbedarfsfläche

Zur Umsetzung des Vorhabens werden als Art der baulichen Nutzung neben den Regelungen des Durchführungsvertrages für das Plangebiet ein Mischgebiet und eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertagesstätte) festgesetzt. Des Weiteren wird eine Tiefgarage mit maximal 300 Stellplätzen festgesetzt, die nicht nur der Abdeckung des Bedarfs dient, der sich aus dem Vorhaben ergibt. Ein großer Anteil der in der Tiefgarage herzustellenden Stellplätze wird für die Nutzer der Verwaltungseinrichtung des Grundstückes Gemarkung Erfurt, Flur 156, Flurstück 19/5 (Andreasstr. 38) hergestellt.

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Nutzungsart als Teil einer Gemengelage mit der Tendenz zum Mischgebiet (siehe Bestandsdarstellung, Pkt. 1.5.1) im Bereich des ehemaligen nördlichen Festungsvorfeldes des Petersberges einzuordnen.

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

² BauGBÄndG 2007 Mustererlass , Nr. 2.3.3.3.

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 wie 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 dieses Mischgebietes. Weiterhin würden durch zusätzliche Lärmemissionen erhebliche Störungen der Wohnnutzungen hervorgerufen werden, die nicht den Planungszielen des Bebauungsplanes entsprechen.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, ist auf die Erdgeschosszonen und eine Größenordnung von je maximal 200 m² beschränkt. 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 liegt ca. 300 m nördlich des zentralen Versorgungsbereichs 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 Einschränkungen angesiedelt werden. Ausgenommen davon sind lediglich Gewerbe- und Industriegebiete sowie Sondergebiete, in denen Einzelhandel ausgeschlossen ist.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzung Nr. 2.1

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch

- Baulinien und Baugrenzen als maximal überbaubare Grundstücksfläche
- die Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ 0,6)
- die Zahl der Vollgeschosse
- und der maximalen Oberkanten der baulichen Anlagen zwingend und als Höchstmaß 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 das Vorhaben entsprechend des Ergebnisses des Planungswettbewerbs umzusetzen.

Die Festsetzung der Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,6 ermöglicht die Umsetzung des geplanten Vorhabens im Sinne eines Mischgebietes (MI). Für Gemeinbedarfsflächen (GB) sind durch die BauNVO keine Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzungen festgelegt. In Anlehnung an die umgebenden

Gebiete wurde daher für die Fläche Gemeinbedarf, Symbol Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Kindertagesstätte ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,6 als Höchstmaß festgesetzt.

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.

2.2.1 Grund- und Geschossflächen

Der zeichnerisch festgesetzte ca. 20.261 m² große Geltungsbereich beinhaltet 2 Baugebiete mit einer Gesamtgröße von ca. 13.070 m², Straßenverkehrsflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 1.589 m², öffentliche Grünflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 5.543 m² sowie einen 60 m² großen Müllübergabepplatz.

Durch die sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich die folgenden Überschreitungen der Obergrenze der GFZ innerhalb des Mischgebietes (MI):

Baugebiet	Geschossflächenzahl (GFZ) Obergrenze	
	lt. BauNVO	lt. Planung
Mischgebiet	1,2	1,35
Gemeinbedarfsfläche	1,2	0,59
Baugebiete (gesamt) Mischgebiet +Gemeinbedarf	1,2	1,11

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 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 städtebaulichen 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 bzw. ausgeglichen:

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

- 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 großzügige angrenzende Freiräume vorsieht. Ausgleichende Grünflächen sind gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan auf dem Vorhabengrundstück geplant. Eine gärtnerische Gestaltung dieser Freiflächen, die durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt ist, trägt zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei.
- Die geplante Bebauung hält ausreichende Abstände zu benachbarten Gebäuden ein. Einzige Ausnahme stellt der Trafo auf dem benachbarten Grundstück Andreasstraße 38a dar, bei dem es sich um ein gewerbliches Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume handelt.
- Der Begründung wird als Anlage 4.4 eine "Verschattungsstudie" beigelegt. Diese Untersuchung zeigt, dass in Teilabschnitten der unteren Geschosse und an den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden die Kriterien zur Besonnung nicht eingehalten werden können. Letztere können dies wesentlich durch Nutzung der direkten zugeordneten Freiraumqualitäten im Betrieb der Einrichtung kompensieren. An den betroffenen Fassadenabschnitten der Wohnhäuser stellen die Loggien eine Qualitätsverbesserung dar, die ggf. durch einstrahlungsoptimierende Außenbauteile ergänzt werden können.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wird die zulässige Geschossflächenzahl für ein MI Gebiet deutlich unterschritten, insgesamt wird für die festgesetzten Baugebiete (Mischgebiet + Gemeinbedarfsfläche) eine GFZ von 1,11 erreicht. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung der GFZ im Mischgebiet können durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden bzw. ausgeglichen 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 neben der Entsiegelung von Flächen und eines Zuwachses an öffentlichen Grünflächen vielfältige Begrünungsmaßnahmen (Pflanzmaßnahmen, Dachbegrünung) fest, die eine klimaökologische Ausgleichsfunktion haben und der Sicherung der natürlichen Bodenfunktion sowie der Aufenthaltsqualität in den wohnungsnahen Freibereichen dienen.

Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als zwingendes Maß in Verbindung mit der Festsetzung als zwingende Höhen (Haus 2, Haus 3, Kapelle und Verbinder der Kita) bzw. der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen dient der Umsetzung des Entwurfskonzeptes des Vorhabens als Ergebnis des Planungswettbewerbes. Die Festsetzung der Höhen dient insbesondere der Berücksichtigung der Prämissen des städtebaulichen Denkmalschutzes, die Oberkante der Festungsmauern des Petersberges nicht zu überschreiten, um nicht in Konkurrenz zur Festung zu erscheinen.

Textliche Festsetzung Nr. 2.2, zulässige Überschreitung der GRZ durch Tiefgaragen

Die Festsetzung der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl für Mischgebiete bis 0,91 für die Tiefgaragen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 i.V.m. Satz 3 BauNVO entspricht der vorhandenen städtebaulichen Situation. Auf Grund des Planungsziels neben den für das Vorhaben erforderlichen Stellplätzen weitere 250 Stellplätze für die Nutzer des Grundstücks Andreasstr. 38 zu schaffen und diese ausschließlich in Tiefgaragen unterzubringen, hat die geplante Tiefgarage eine entsprechende Größe. Es besteht keine

Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage werden Immissionsbelastungen vermieden.

Textliche Festsetzung Nr. 2.3, Überschreitung festgesetzter Oberkanten baulicher Anlagen

Mit dieser Festsetzung werden Überschreitungen der festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen durch erforderliche technische Aufbauten (Aufzüge, Abluft Tiefgarage) im Einzelfall ermöglicht. Durch den Ausnahmeverbehalt und Festsetzung des Umfangs der Ausnahmeregelung ist gewährleistet, dass im Vollzug § 31 Abs. 1 BauGB zur Anwendung kommen kann. Im Rahmen der Einzelfallprüfung kann eine Vermeidung bzw. Minderung der Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes durch Aufbauten erreicht werden, insbesondere da die Dächer von der Zitadelle aus einsehbar sind und deren Oberkanten die Festungsmauern des Petersberges nicht überschreiten sollen.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Zeichnerische Festsetzung, Baulinien, Baugrenzen

Mit der Festsetzung von Baulinien entlang der öffentlichen Grünflächen sowie an der Ostseite und Südseite des Hauses 2 werden die städtebaulich relevanten Baukanten klar definiert und insbesondere der aus Gründen des Umgebungsschutzes der Stadtfestung Petersberg von Bebauung freizuhalten Bereich vor den Zitadellenmauern fixiert.

Die Baugrenzen zum Innenbereich des Quartiers definieren eine maximale Bautiefe und dienen der Sicherung ausreichender Freiräume.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT645 verzichtet. Die städtebauliche Ordnung wird durch die engen baukörperähnlichen Festsetzungen die in den zeichnerischen Festsetzungen durch Baulinien und Baugrenzen definiert werden, hinreichend geregelt.

Textliche Festsetzung Nr. 3.1, Lüftungselemente Tiefgarage

Die Tiefgarage wird maschinell be- und entlüftet. Für die Zuluft sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bauliche Anlagen in Form von Lüftungselementen mit einem erforderlichen freien Lüftungsquerschnitt im festgesetzten Maß zulässig (die Abluft erfolgt über die Dächer der Häuser 1 bis 3). Die Lüftungselemente, die auf der Tiefgaragendecke nicht bodengleich sein können, sind mit wohnungsabgewandten Auslässen innerhalb der Freianlagen bzw. in die Einhausung der Tiefgaragenzufahrt zu integrieren.

2.4 Erschließung

Zeichnerische Festsetzung: Straßenverkehrsflächen

Die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen basiert auf den bestehenden Rahmenbedingungen sowie der Erschließungsplanung. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Anbindung an die Blumenstraße. Diese Anbindung dient gleichzeitig auch als nördliche Auffahrt zum Petersberg, als rückwärtige Erschließung der Gebäude Andreasstraße 39 bis 45 und Blumenstraße 1 sowie des Parkplatzes des gewerblichen Betriebes auf dem Grundstück Andreasstr. 38a mit 130 Stellplätzen und bleibt erhalten. An dieser Zufahrtsstraße befindet sich auch die Ein- und Ausfahrt der geplanten Tiefgarage, über die sowohl die geplanten Wohngebäude als auch die Kindertagesstätte für

den motorisierten Individualverkehr erschlossen werden. Die ebenerdige Erschließung ist ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer sowie für Rettungsfahrzeuge vorgesehen.

Durch die geplante Tiefgarage mit ihren maximal 300 Stellplätzen wird sich das Verkehrsaufkommen am Abzweig Blumenstraße und im Bereich der nördlichen Zufahrtsstraße erhöhen. Allerdings steht die Tiefgarage nicht für eine öffentliche Nutzung zur Verfügung, sondern nur für folgenden, berechtigten Nutzerkreis: Anwohner, Nutzer der Kindertagesstätte, Nutzer des Grundstücks Andreasstr. 38. Für die Nutzer des Grundstücks Andreasstr. 38 entfallen die bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans genutzten ebenerdigen Stellplätze.

Das Vorhaben benötigt Anschlüsse an das Trinkwassernetz, an das Fernwärmenetz, an das Abwassernetz sowie an das Elektro- und Medientnetz. Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien sind nahe der nordwestlichen Planungsgebietsgrenze bereits vorhanden, so dass an dieser Stelle ein Anschluss an vorhandene Medientrassen erfolgt. Die beiden Gebäude der Kita/ Kinderkrippe werden über eine weitere Anschlussstrasse im Südwesten angeschlossen. Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen zur Herstellung der Gehwegflächen und Anschluss an die Straßenflächen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Zeichnerische Festsetzung: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Die Festsetzung der Straße Petersberg als Verkehrsberuhigter Bereich ab dem Abzweig der Stichstraße zur rückwärtigen Erschließung des Grundstücks Andreasstr. 38a entspricht ihrer für den motorisierten Verkehr untergeordneten Bedeutung (Erschließung Bauhütte und Petersberg, Rettungsfahrzeuge Planungsgebiet). Zukünftig soll diese Straße vorzugsweise als Mischverkehrsfläche ausgeführt werden.

Zeichnerische Festsetzung: Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt über den anfahrbaren Übernahmeplatz nördlich des Hauses 1. Die Müllsammlung selbst erfolgt in separaten Räumen innerhalb der Tiefgarage.

ohne Festsetzung

Als Ergebnis der mit der Feuerwehr erfolgten Vorabstimmung wird im Innenhofbereich eine Bewegungsfläche angeordnet, welche die Erreichbarkeit der drei Wohnblöcke über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für die Feuerwehr sichert. Von Rettungsfahrzeugen zu befahrende Erschließungswege erhalten eine Mindestbreite von jeweils 3,50 m. Kurven beziehungsweise abknickende Wege werden durch die Zugrundelegung entsprechender Schleppkurvenvorgaben bemessen.

2.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten

Zeichnerische Festsetzungen und Festsetzungen Nr. 4.1 bis 4.4. Nebenanlagen, Stellplätze, Tiefgaragen, Ein- und Ausfahrten

Hochbauliche Nebenanlagen sind innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig. Dies gilt nicht für Spielanlagen, die uneingeschränkt zulässig sind. Die Einschränkungen für die Zulässigkeit von Nebenanlagen soll eine geordnete Flächeninanspruchnahme innerhalb des Geltungsbereiches sichern. Zudem wird die Störwirkung auf die Raumstruktur sowie die Freiräume berechenbar gestaltet. Die getroffenen Festsetzungen dienen der Sicherung der Freiraumqualität sowie der Minimierung der Störung der privaten Freiräume.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauGB außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche steht daher unter einem Ausnahmevorbehalt. Im Rahmen der Einzelfallentscheidung soll die Verträglichkeit der jeweiligen Nebenanlage geprüft werden.

Angesichts der grundsätzlichen Zielsetzung einer hohen städtebaulichen Dichte bei einer gleichzeitigen hohen Freiraumqualität sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig.

Der Vorhabenträger hat das Grundstück zwischen Andreasstraße, Blumenstraße und der Festung vom Freistaat Thüringen unter der Maßgabe erworben, dass auf dem Grundstück die erforderlichen Stellplätze für die Nutzer des Grundstückes Gemarkung Erfurt, Flur 156, Flurstück 19/5 (Andreasstr. 38) in einer Tiefgarage hergestellt werden. Die erforderlichen maximal 300 unterirdischen Stellplätze sind nur innerhalb des festgesetzten Bereichs in einer Tiefgarage planungsrechtlich zulässig. 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.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie der Reduzierung des Verkehrslärms wurde die Lage der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage auf den Bereich der nördlichen Zufahrtsstraße, durch die auch das Gelände des Betriebsstandorts Andreasstraße 38a erschlossen wird, beschränkt.

2.6 Grünflächen

Zeichnerische Festsetzungen und Festsetzungen Nr. 5.1 bis 5.3 öffentliche Grünflächen

Die getroffenen Festsetzungen dienen der Sicherung des angestrebten hohen, öffentlich zugänglichen bzw. wirksamen Freiflächenanteils entlang der Zitadellenmauer im Bereich des Festungsvorfeldes. Festgesetzt werden die öffentlichen Grünflächen ÖG 1 und ÖG 2 mit der Zweckbestimmung Parkanlage/ Festungsvorfeld.

Um das Ziel der Planung, einen deutlichen Zuwachs an öffentlichen Grünflächen zu erreichen, sollen die als öffentliche Grünfläche ÖG 2 im Plan festgesetzten Flächen, die zum großen Teil mit der privaten Tiefgarage des Vorhabenträgers unterbaut werden, im Eigentum des Vorhabenträgers bleiben. Die öffentliche Grünfläche ÖG 2 ist durch den Vorhabenträger herzustellen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Geltendmachung eines Übernahmeanspruchs oder Pacht gegenüber der Stadt werden ausgeschlossen. Dazu werden vertragliche Regelungen im Rahmen des vereinfachten Umlegungsverfahrens getroffen.

Bei den als öffentliche Grünflächen ÖG 1 festgesetzten Flächen handelt es sich um die Flächen, die sich angrenzend an die Zitadellenmauern befinden. Im Rahmen eines Gestattungsvertrages wird eine (geringfügige) Unterbauung von städtischen Flächen mit der Tiefgarage geregelt.

Zur Sicherung der gestalterischen Freiraumqualität ist die Einordnung von Lüftungselementen der Tiefgarage innerhalb der öffentlichen Grünfläche ÖG2 ausgeschlossen.

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

Festsetzung Nr. 6.1 bis 6.3, Oberflächenbefestigung, Begrünung Tiefgarage, Bäume

Der Ausschluss von vollversiegelnden Oberflächenmaterialien auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen mit Pflanzbindung dient der Dämpfung des Regenwasserab-

flusses sowie der klimaökologischen Ausgleichsfunktion und entspricht dem übergeordneten Planungsziel einer großflächigen Entsiegelung der Flächen im Planungsgebiet.

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.

Die festgesetzten Anforderungen an Baumpflanzungen sind im Sinne angemessener Wachstumsbedingungen für Bäume notwendig.

2.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

zeichnerische Festsetzung und Textliche Festsetzung Nr. 7.1

Mit der Festsetzung des Gehrechtes zu Gunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit im Bereich des Innenhofs und in dessen Verlängerung nördlich der Kindertagesstätte wird die öffentliche Durchwegung des geplanten Gebietes als zusätzliche Wegeverbindung zum Weg entlang der Festungsmauer gesichert und dem Planungsziel einer Durchlässigkeit für die Öffentlichkeit entsprochen.

2.9 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Textliche Festsetzung Nr. 8.1, 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 zwar nicht direkt im Geltungsbereich des Fernwärmeversorgungsgebietes 1 (Altstadt) in dem die Fernwärmeversorgung eine Vorrangstellung einnimmt und Anschluss- und Benutzungszwang besteht, aber in dessen unmittelbarer Nähe. Entsprechend der erfolgten Vorabstim-

mung mit den Stadtwerken Erfurt ist in einem absehbaren Zeitraum die Verlegung von Fernwärmeleitungen durch die Stadtwerke Erfurt sowie ein Anschluss des Planungsgebietes mit Eingliederung in den fernwärmeversorgten Bereich möglich bzw. beabsichtigt.

2.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 9.1 bis 9.4, Einschränkung der Tiefgarage, Schallschutzmaßnahmen im Ein- und Ausfahrtsbereich der Tiefgarage

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die schallschutztechnischen Belange im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT645 "Johanniterzentrum- Andreasgärten" 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.

Die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchungen berücksichtigen geplante Lärminderungsmaßnahmen, die ergebniswirksam sind. Daher wird die Stellplatzkapazität der Tiefgarage auf insgesamt maximal 300 Stellplätze für das gesamte Vorhaben begrenzt. Des Weiteren wurde der Nutzerkreis beschränkt, um eine öffentliche Nutzung der Tiefgarage mit einer deutlich höheren Frequenz an Ein- und Ausfahrten und damit verbundenen Geräuschimmissionen zu unterbinden. Weitere Regelungen hierzu werden im Durchführungsvertrag getroffen. Die Nutzung der Tiefgarage ist nicht öffentlich.

Zur Reduzierung der Geräuschimmissionen durch die Ein- und Ausfahrt der Tiefgaragen wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich schallabsorbierender Maßnahmen (Einhausung, Fahrbahnbelag) sowie einer lärmarmen Ausführung (Rinnen und Tore mit Lärminderungstechnik) festgesetzt.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 9.5 bis 9.7, Lärmpegelbereiche, Schalldämm-Maße der Außenbauteile, Lüftungseinrichtungen, Hinweise

Die Festsetzungen dienen dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Lärmimmissionen des Straßenlärms, des Bolzplatzes, durch die Parkierungsvorgänge der Tiefgarage sowie durch haustechnische Anlagen.

Durch den Vorhabenträger ist an dem außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Bolzplatz eine 3 m hohe Lärmschutzwand zu errichten, damit kann die Einhaltung der Lärmrichtwerte nach 18. BImSchV für die Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans gewährleistet werden. Dazu werden im Durchführungsvertrag Regelungen getroffen.

2.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen

Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlichen Festsetzungen Nr. 10.1 und 10.10, Baumpflanzungen und Baumerhalt

Die Festsetzung zur Pflanzung von acht Bäumen 1. bzw. 2. Ordnung als Hochstamm und zwei Obstbaum-Hochstämme sowie der Erhalt eines Bestandsbaumes ergeben sich aus der Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt sowie aus städtebaulich-gestalterischen Gründen.

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen Nr. 10.2 bis 10.8: Begrünungsmaßnahmen

Mit diesen Festsetzungen sollen durch Strauch-, Stauden- und Baumbepflanzungen die ökologisch hochwertige Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Sicherung der natürlichen

Bodenfunktion und die Rückführung des Oberflächenwassers in den Boden, die Schaffung von Lebensräumen und eine Verbesserung des Mikroklimas unterstützt werden.

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Pflanzung von 8 Bäumen, als Laubbäume 1. und 2. Ordnung, 77 Großsträuchern 4. Ordnung, 10 Großsträuchern als Streuobstspalier und 11 Sträuchern lt. Gehölzliste sowie von 3 Obstbaum-Hochstämmen vorgesehen. Damit werden die Anforderungen, die sich aus der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt ergeben, erfüllt.

Darüber hinaus führen die Begrünungsmaßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den wohnnahen Freibereichen sowie dem Freibereich der Kindertagesstätte und entsprechen den Planungszielen einer Erhöhung des Frei- und Grünflächenanteils und der Flächenentsiegelung im Planungsgebiet.

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 umzusetzen.

textliche Festsetzung Nr. 10.9, Dachbegrünung

Das Plangebiet befindet sich in der klimatischen Sanierungszone IV des dicht besiedelten Altstadtbereiches und Stadtkerns von Erfurt, welcher eine hohe flächenmäßige Überwärmung mit negativer Wirkung auf das Bioklima des Menschen aufweist. Die festgesetzte extensive Dachbegrünung dient der Verbesserung des Mikroklimas durch die Rückhaltung des Regenwassers, die Photosynthese der Pflanzen und die Verminderung der Aufheizung der Dachflächen sowie der Schaffung von Lebensräumen.

2.12 Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Rahmen des Umweltberichtes mit integriertem Grünordnungsplan wurde für die Vorhabenfläche eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Alle bestehenden Biotoptypen wurden erfasst, bewertet und der Planung gegenüber gestellt. Die Gegenüberstellung weist aufgrund der starken anthropogenen Vorbelastung sowie der getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen im Plangebiet einen deutlichen Wertzuwachs aus. Mit den vorgesehenen Maßnahmen und der Schaffung von Zielbiotopen innerhalb des Geltungsbereiches selbst werden die Belange von Natur und Landschaft ausreichend berücksichtigt. Nähere Angaben zur Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung können dem beiliegenden Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan, Anlage 4.1, entnommen werden.

Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich insgesamt 38 Bäume, welche der Satzung zum Schutz des Baumbestandes im besiedelten Bereich der Stadt Erfurt (Baumschutzsatzung) unterliegen. Von diesen Bestandsbäumen können 37 anlagebedingt nicht erhalten werden. Für Verluste der von der Satzung unterliegenden Bäume werden insgesamt 8 hochstämmige Laubbäume (Pflanzqualität StU 25-30cm) sowie 2 hochstämmige Obstbäume (Pflanzqualität StU 25-30cm) im Plangebiet als Ersatz gepflanzt. Mit den geplanten Pflanzungen kann der Forderung der Baumschutzsatzung entsprochen werden. Detaillierte Angaben zur Verrechnung sind der Anlage 4.1. – Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Im Ergebnis der Artenschutzrechtliche Einschätzung wurden keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse und Vögel (dauerhafte Fortpflanzungs- und Ruhestätten) gefunden. Hinweise auf weitere europäisch geschützte Arten sind aufgrund der Habitatsigenschaften und Verbreitungsgebiete der Arten ebenso auszuschließen. Auf erforderliche Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz, wie

- den Gebäudeabriss in der Zeit vom 01.11. bis zum 28.02. durchzuführen und
 - Gehölzentfernung/Gehölzarbeiten außerhalb der Brutzeit der Vögel in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. durchzuführen
- wird im Bebauungsplan hingewiesen, diese sind im Vollzug zu berücksichtigen.

2.13 Abweichende Abstandsflächen

Soweit keine abweichende Abstandsfläche festgesetzt ist, gilt das Abstandsflächenmaß nach § 6 Abs. 5 Thüringer Bauordnung (ThürBO). Die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes des Vorhabenträgers und des Wettbewerbsergebnisses erfordert die Zulassung einer geringeren Tiefe der Abstandsflächen. Entsprechend der festgesetzten Baulinien in Verbindung mit der Festsetzung zwingender Gebäudehöhen werden mit dem Bebauungsplan Außenwände zugelassen, vor denen Abstandsflächen geringerer Tiefe als nach der ThürBO erforderlich sind, zugelassen werden. In § 6 Abs. 5 ThürBO, Satz 4 wird geregelt: "Werden von einer städtebaulichen Satzung oder einer Satzung nach § 88 Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach den Sätzen 1 bis 3 liegen müssten, finden die Sätze 1 bis 3 (der ThürBO, § 6 Abs. 5) keine Anwendung. Die Regelungen der Thüringer Bauordnung zu den Abstandsflächen finden daher in diesen Bereichen keine Anwendung.

Im Einzelnen gilt dies für folgende Flächen:

- An der östlichen Grundstücksgrenze erfolgt zum benachbarten Grundstück durch Haus 2 eine Unterschreitung der Abstandsflächen. Zur Gewährleistung des Brandschutzes und zur Vermeidung der Ausbildung einer Brandwand in diesem Bereich muss jedoch auf dem benachbarten Grundstück mit einem Abstand von 5m zur östlichen Gebäudekante des Hauses 2 auf einer Länge von ca. 27 m eine Brandschutzbaulast eingetragen werden.
- Auch mit der Kapelle werden an der östlichen Grundstücksgrenze die nach ThürBO erforderlichen Abstandsflächen unterschritten, hier ist die Ausbildung einer Brandwand vorgesehen.
- Weiterhin sind geringfügige Unterschreitungen der nach ThürBO erforderlichen Abstandsflächen zwischen Haus 3 und dem eingeschossigen Verbindungsbau der Kindertagesstätte und zwischen Haus 3 und der Kapelle erforderlich. Hierbei sind keine Fremdgrundstücke betroffen, die Regelungen dazu werden im Vollzug getroffen.

2.14 Gestaltungsvorschriften

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 i. V. mit § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

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

Zeichnerische Festsetzung: Ansichten Wohngebäude (Häuser 1 bis 3) und der Kindertagesstätte (Petersberg 26a und 26b) i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 11.1: Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Ansichten

Die nach in ihrer Außenwirkung maßgeblichen Fassaden der Wohngebäude (Häuser 1 bis 3) sowie die Fassaden der zur Kindertagesstätte umgenutzten Einzeldenkmale Petersberg 26a und 26b sind auf der Planzeichnung festgesetzt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Gestaltung der baulichen Anlagen abweichend von der geltenden Ortsgestaltungssatzung entsprechend des Vorhabenkonzepts konkretisiert und damit die Umsetzung des aus dem Planungswettbewerb als Preisträger (1.Preis) hervor gegangenen und vom Stadtrat bestätigten Vorhabenkonzepts planungsrechtlich gesichert. Die Fassadengestaltung wurde ausgehend vom Entwurf des Planungswettbewerbs im weiteren Planungsprozess überarbeitet und entsprechend zeichnerisch 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 rechtsverbindlichen Ortsgestaltungssatzung ab, jedoch sind für Neubauten ausdrücklich Ausnahmen normiert. 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 als Ausnahmen 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.

Festsetzungen Nr. 11.2 bis 11.4: Gestaltung baulicher Anlagen

Das Planungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglicht gestalterische Festsetzungen, die über den Festsetzungskatalog entsprechend BauGB hinausgehen.

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 ALT645 festgesetzt. Ziel der Planung ist mit zeitgemäßer Architekturqualität und Formensprache ein einerseits vielfältiges, jedoch in sich abgestimmtes, qualitativvolles Gesamterscheinungsbild zu erreichen.

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

Die Verwendung von Holz als maßgebliches Material der Fassaden entspricht einer der grundlegenden Gestaltungssetzungen des Preisträgers des Planungswettbewerbs..

Die Dachflächen wirken auf Grund der besonderen Einsehbarkeit vom Plateau der Zitadelle Petersberg als 5. Fassade der Gebäude. Daher ist die Nutzung der Dachflächen für Dachterrassen und Anlagen der Solarenergiegewinnung im Sinne einer ruhigen und zurückhaltenden Gestaltung der Dachlandschaft unzulässig. Die Dachflächen der geplanten Wohngebäude werden als extensiv begrünte Dächer ausgebildet und sind nur zu Wartungs- und Pflegezwecken begehbar.

Die flachgeneigten Dächer der Bestandsgebäude (Nr. 26a und 26b) der Kindertagesstätte sind als Metallfalzdächer, grau, nicht glänzend, auszuführen, dies entspricht dem Ergebnis des Wettbewerbs.

Festsetzungen Nr. 11.5 und 11.6: Gestaltung der Zufahrt und der Außenwände der Tiefgarage

Um einen optischen Raumabschluss zu erreichen und zur Reduzierung der Geräuschimmissionen ist die Tiefgarageneinfahrt mit Toren zu versehen. Die im Norden sichtbare Außenwand der Tiefgarage, die eine Höhe bis zu 2m über OK Gelände aufweist, prägt hinsichtlich ihrer Gestaltung den nördlichen Zugang zu dem Plangebiet entscheidend mit. Daher wurden Festsetzungen zur Gestaltung getroffen. Die Wand ist mit regionaltypischen Natursteinen (z.B. Kalkstein) herzustellen, die sich jedoch hinsichtlich der gestalterischen Ausführung deutlich von den Festungsmauern unterscheiden und darf eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

Festsetzung Nr. 12.1 und 12.2: Gestaltung der Außenanlagen und Einfriedungen

Die Gestaltung von Einfriedungen prägt das Ortsbild an den öffentlichen Straßen. Es soll ein ganzheitliches Erscheinungsbild für Einfriedungen bei der Realisierung des Vorhabens sichergestellt werden. Einfriedungen sind daher nur in Form von Mauern, hintergrünten Zäunen mit senkrechten Metall- oder Holzstäben oder lebenden Laubholzhecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ÖG1 und ÖG2 sind Einfriedungen unzulässig, da Einfriedungen das Erscheinungsbild von zusammenhängenden Grünanlagen erheblich beeinträchtigen würden.

Festsetzungen Nr. 13 Werbeanlagen

Ergänzend zur Werbesatzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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. 14: Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Ungeordnete Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter stören erheblich das Stadtbild und werden deshalb zugunsten des Gesamterscheinungsbildes dauerhaft in die Tiefgarage integriert. Nur für den Abholtag soll die Müllübergabe auf der dafür festgesetzten Fläche stattfinden. Der Müllübergabepplatz ist aus den vorgenannten Gründen optisch wirksam einzugrünen.

3 Nachrichtliche Übernahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Kulturdenkmals Kloster- und Befestigungsanlage Petersberg sowie innerhalb des Denkmalensembles "Altstadt Erfurt" (bauliche Gesamtanlage).

Die Einzeldenkmale Gebäude Wagenhaus IX (Haus 26a) und Fahrzeugschuppen I (Haus 26b) sollen im Sinne der Ablesbarkeit der ehemaligen militärischen Nutzung des Petersberges erhalten und in engem Zusammenwirken mit der Unteren Denkmalbehörde und dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie saniert und einer neuen Nutzung als Kindertagesstätte zugeführt werden. Der Denkmalstatus wurde in den Bebauungsplan nachrichtlich nach § 9 Abs. 6 BauGB durch Kennzeichnung in der Planzeichnung übernommen. Auf diese Aspekte ist im Planvollzug Rücksicht zu nehmen.

4 Hinweise zum Planvollzug

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

Archäologische Funde

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

Erdaufschlüsse

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.

Altlasten, 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.

Lärmschutz

Der Hinweis ist an den Vorhabenträger gerichtet, der sich im Durchführungsvertrag zur Errichtung der Lärmschutzwand an dem Bolzplatz verpflichten muss, damit die Einhaltung der Richtwerte an den Wohngebäuden gewährleistet werden kann.

Artenschutzmaßnahmen

Die Hinweise zu artenschutzrechtlichen Anforderungen hinsichtlich des Gebäudeabbruchs und insektenfreundlicher Leuchtmittel sind im Planvollzug zu berücksichtigen.

Einsichtnahme von Vorschriften

Es wird darauf hingewiesen wo Bürger Vorschriften (DIN Normen etc.) einsehen können, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde liegen.

5 Folgekosten für die Gemeinde

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

Anlagen

- 4.1 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan
- 4.2 Schalltechnische Untersuchung vom 13.12.2016
- 4.3 Artenschutzgutachten
- 4.4 Verschattungsstudie
- 4.5 Altlastenuntersuchung