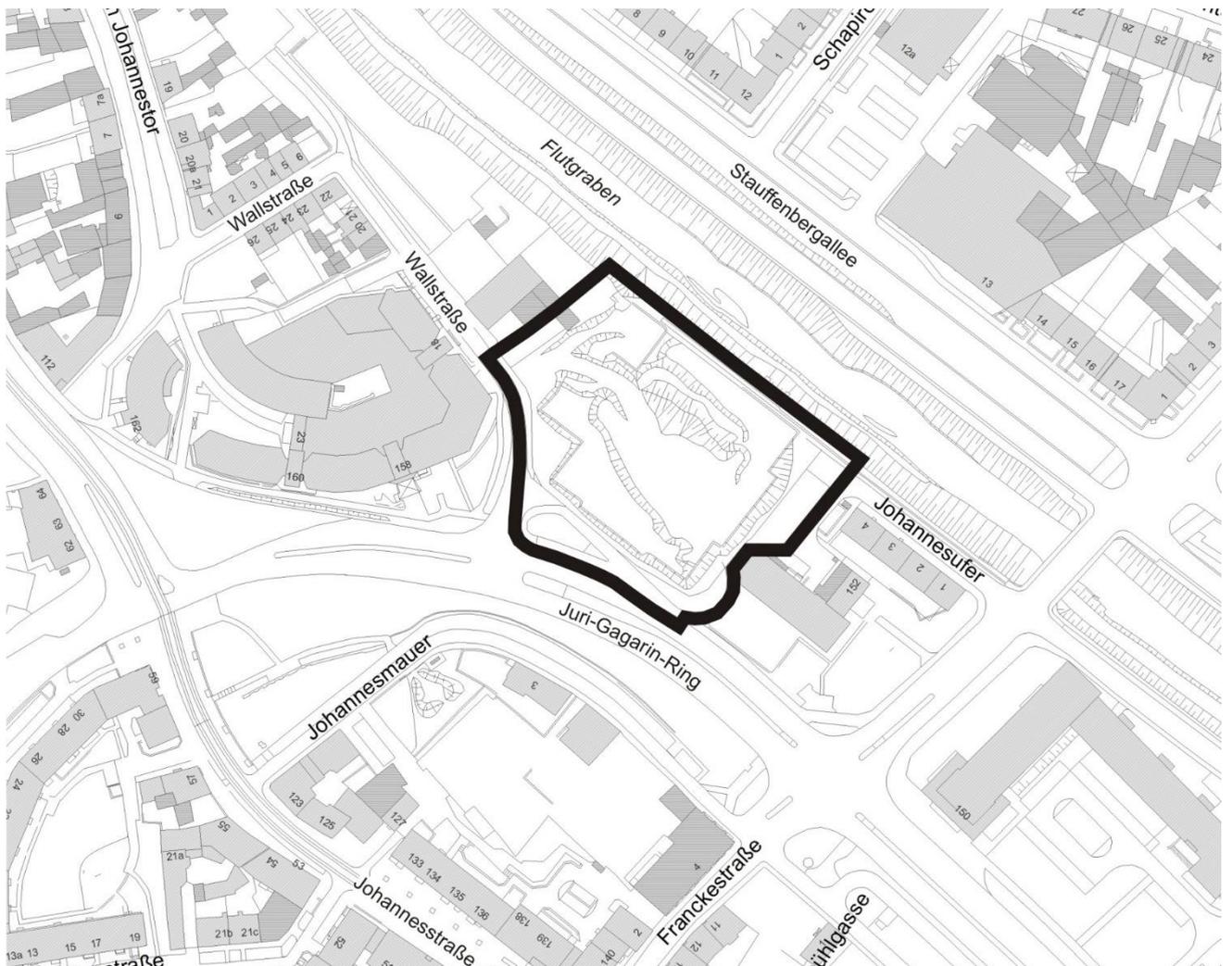


Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT681

„Am Johannesufer“

Entwurf

Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Stand
06.12.2017

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Begründung	6
1.1	Plananlass und –erfordernis	6
1.2	Gewähltes Planverfahren und Verfahrensablauf	7
1.2.1	Gewähltes Planverfahren	7
1.2.2	Verfahrensablauf	7
1.3	Geltungsbereich	8
1.4	Übergeordnete Planungen	8
1.4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
1.4.2	Flächennutzungsplan	9
1.4.3	Landschaftsplan	9
1.4.4	Sanierungsgebiet	9
1.4.5	Hochhausverträglichkeitsgutachten	9
1.4.6	Durchführungsvertrag	9
1.5	Ausgangslage und Bestandsdarstellung	9
1.5.1	Lage und Größe des Geltungsbereiches	9
1.5.2	Bestand baulicher Anlagen und aktuelle Nutzung	10
1.5.3	Eigentumsverhältnisse	10
1.5.4	Verkehrliche und Stadttechnische Erschließung	10
1.5.5	Umweltbelange	11
1.5.6	Ortsbild und Erholungsnutzung	12
1.6	Allgemeine Planungsziele	13
1.7	Planungsalternativen/ Planungswettbewerb	13
2.	Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB	14
2.1	Art der baulichen Nutzung	14
2.2	Maß der baulichen Nutzung	16
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	17
2.4	Verkehrsflächen und der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	19
2.5	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten	19
2.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
2.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	21
2.8	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe	21
2.9	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	23
2.10	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindung für Bepflanzung	24
2.11	Höhenlage des geplanten Geländes	25

2.12	Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft	25
3.	Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB	27
3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	27
3.2	Gestaltung der Außenanlagen und Einfriedungen	27
3.3	Anordnung und Gestaltung der Werbeanlagen	28
3.4	Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter	28
3.5	Herstellung von Stellplätzen	28
4.	Nachrichtliche Übernahmen	29
4.1	Äußere Stadtmauer mit Turmresten	29
4.2	Kulturdenkmal Flutgraben	29
4.3	Umgebungsschutz für das Ensemble "Bauliche Gesamtanlage Altstadt Erfurt"	29
5.	Erschließung des Plangebietes	29
5.1	Verkehrerschließung	29
5.2	Ver- und Entsorgung	30
6.	Hinweise zum Planvollzug	31
6.1	Archäologische Funde	31
6.2	Fernwärmeversorgung	32
6.3	Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen	32
6.4	Bodenaufschlüsse	32
6.5	Artenschutzmaßnahmen	32
6.6	Einsichtnahme von Vorschriften	32
7.	Folgekosten für die Gemeinde	32
7.1	Investitionskosten	32
7.2	Unterhaltungskosten	33
8.	Flächenbilanz	33

Anlage 1 – Grünordnungsplan vom 23.11.2017

Anlage 2 - Ergebnisse der faunistischen Kartierung u. artenschutzrechtlichen Beurteilung, August 2017

Anlage 3 - Schallimmissionsprognose vom 25.09.2017

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT681 "Am Johannesufer"

Anlage 4 - Gutachten Windkomfort und Besonnung vom September 2017

1. Allgemeine Begründung

1.1 Plananlass und –erfordernis

Anlass des Bauleitplanverfahrens ist die Absicht des Vorhabenträgers, im nordöstlichen Randbereich des Erfurter Stadtzentrums auf dem heute brachliegenden Areal des ehem. Jugendtouristhotels (Abbruch 1995) zwischen Juri-Gagarin-Ring, Wallstraße und Johannesufer/Flutgraben hochwertigen Geschosswohnungsbau mit gemischten Wohnformen in Form von zwei Wohnhochhäusern (13 u. 18 Geschosse) und einer Stadtvilla zu realisieren.

Das Grundstück liegt seit den Abrissmaßnahmen brach und bedarf einer städtebaulichen Neuordnung und Revitalisierung. Durch den Abriss der beiden Hochhäuser des ehemaligen Jugendtouristhotels liegt eine Störung der Baustruktur vor.

Aktuell ermöglicht die hohe Nachfrage nach attraktiven urbanen Wohnformen eine Wiederbelebung und Bebauung dieses wichtigen Stadtraumes. Das Ziel der Planung ist eine städtebauliche Reparatur in Anlehnung an den historischen Stadtraum der Moderne durch die Einfügung eines innovativen, unkonventionellen, neuen "Stadtbausteins" mit eigener architektonischer Identität, der den derzeit fehlenden Endpunkt des nördlichen Ringes neu akzentuiert und den derzeit undefinierten Nordteil des architektonischen Großensembles Juri-Gagarin-Ring komplettiert und stärkt (siehe städtebauliches Leitbild).

Zur Umsetzung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes ist es erforderlich, ein Bauleitplanverfahren durchzuführen, da eine Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB auf Grund der geplanten Hochhausbebauung nicht gegeben ist. Mit dem Bebauungsplan sollen deshalb die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen und die Realisierung des im Rahmen eines städtebaulich-architektonischen Realisierungswettbewerbs gekürten Preisträgerentwurfs gesichert werden.

Das Plangebiet befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Altstadt" (Sanierungssatzung Altstadt EFM 101). Während die Sanierungsziele im "Städtebaulichen Rahmenplan Erweiterte Altstadt" vom 11.03.1994 weitestgehend global bzw. allgemein formuliert sind, sollen diese mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT681 gebietsbezogen konkretisiert werden.

Der Bebauungsplan ist aus nachfolgenden Gründen erforderlich:

1. Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Wohnungsbauvorhabens
2. Gebietsbezogene Konkretisierung der Sanierungsziele als planungsrechtliche und sanierungsrechtliche Genehmigungsgrundlage.
3. Sicherung der Sanierungsziele auch nach der bevorstehenden Entlassung des Quartiers aus dem Sanierungsrecht i.S. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Vermeidung von städtebaulichen Missständen.
4. Sicherung einer Fortführung des Johannesufers als öffentliche Wegeverbindung.
5. Festsetzung von Gestaltungsvorschriften zur Sicherung einer architektonischen Qualität.

Es bestehen damit sowohl öffentliche als auch private Interessen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen über einen Bebauungsplan zu schaffen.

1.2 Gewähltes Planverfahren und Verfahrensablauf

1.2.1 Gewähltes Planverfahren

Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT681 ist die Wiederbelebung eines derzeit brachliegenden innerstädtischen Quartiers als Maßnahme der Innenentwicklung. Daher wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB angewendet. Die Anwendungsvoraussetzungen sind aus folgenden Gründen gegeben:

- Es ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen.
- Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT681 beträgt 9.245 m², so dass die zulässige Größe von maximal 20.000 m² Grundfläche unterschritten wird,
- Es werden keine Vorhaben festgesetzt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Damit sind vom Normalverfahren abweichend folgende Verfahrensbesonderheiten verbunden:

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

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

1.2.2 Verfahrensablauf

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 20.10.2015 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB zur Realisierung von hochgeschossiger, qualitativ-hochwertiger Wohnbebauung unter dem Titel „smart living am Ring“ gestellt. Dem Antrag wurde gemäß §12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Bisher wurden bereits folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan unter der Bezeichnung ALT681 „Am Johannesufer“ wurde mit Beschluss Nr. 2439/15 durch den Stadtrat am 03.03.2016 gefasst und im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 4 am 18.03.2016 veröffentlicht.

Zur Ermittlung der Planungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT681 sowie zur Konkretisierung und Ausgestaltung des Vorhabens bzw. zur architektonischen Qualitätssicherung wurde vom Vorhabenträger ein einphasiger, nichtoffener, städtebaulich-architektonischer Realisierungswettbewerb als Einladungswettbewerb (10 Teilnehmer) nach RPW 2013 § 3 (3) durchgeführt. Grundlage der Aufgabenstellung des Planungswettbewerbs waren die im Stadtratsbeschluss DS 0254/16 vom 27.04.2016 genannten planerischen Grundzüge. Das Wettbewerbsverfahren wurde mit den Juryentscheidungen vom 26.10.2016 sowie vom 16.12.2016 (Überarbeitungsphase der beiden 2. Preisträger) abgeschlossen. Der Auslober und Vorhabenträger hat sich nach intensiver Prüfung der prämierten Wettbewerbsarbeiten für die Realisierung der 2. Preisträgerarbeit entschieden. Dieser Entwurf ist damit Grundlage für die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens ALT681.

Der Stadtrat Erfurt hat am 15.06.2017 mit Beschluss Nr.0590/17 den überarbeiteten Wettbewerbsentwurf des 2. Preisträgers aus dem städtebaulich-architektonischen Realisierungswettbewerb "SMART LIVING – Urbanes Wohnen am nördlichen Juri-Gagarin-Ring" in seiner Fassung vom 23.03.2017 sowie die Erläute-

rungen als Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT681 gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 12 vom 14.07.2017, ist vom 24.07.2017 bis zum 25.08.2017 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 und § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 14.07.2017 zur Äußerung aufgefordert worden.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT681 „Am Johannesufer“ wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung umgrenzt und umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Erfurt-Mitte:

Flur 124: 145, 126 (teilweise, 143/5 (teilweise)

Flur 125: 74/6, 43/9, 43/11, 43/1 (teilweise), , 43/10 (teilweise), , 43/14 (teilweise), 73/4, 73/6,

Der Geltungsbereich umfasst eine eigenständig zu betrachtende Teilfläche, auf der aufgrund des erheblichen städtebaulichen Missstandes eine Neuordnung und Nachverdichtung stattfinden soll. Im Hinblick auf die für die Neuordnung und Erschließung des Quartiers erforderliche Umgestaltung der Gehwegbereiche entlang des Juri-Gagarin-Rings und der Wallstraße sind diese Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für diesen Bebauungsplan relevanten übergeordneten Planungen sind das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025, am 04.07.2014 im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen verkündet und am 05.07.2014 in Kraft getreten) und der Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT, bekannt gemacht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011).

Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen und der Regionalplan Mittelthüringen weisen die Stadt Erfurt als Oberzentrum aus. Oberzentren sollen 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; 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 ALT681 „Am Johannesufer“ verbundenen Planungsziele zur Revitalisierung eines untergenutzten Areals im innerörtlichen Stadtgebiet stehen in grundsätzlicher Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung (Punkt 2.4 LEP und Punkt 2.1 bis 2.3 des Regionalplanes Mittelthüringen) und zentralörtlichen Bedeutung (G 1-8 LEP). Die Planung von unterschiedlich ausgerichteten Wohnformen und Dienstleistungsangeboten greift den Leitgedanken des LEP

2025 der Nutzungsmischung und der wohnortnahen Infrastruktur (Punkt 2.5 LEP) sowie der Einordnung von Sozialeinrichtungen auf (RP-MT G 3-51, G 3-52, G-53-4).

1.4.2 Flächennutzungsplan

Im seit Mai 2006 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt ist der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT681 „Am Johannesufer“ als gemischte Baufläche dargestellt. Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beabsichtigte Baurechtschaffung für Wohnnutzung mit ergänzenden sozialen und Dienstleistungsfunktionen und Tiefgarage kann nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dieser Darstellung entwickelt werden. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT681 sieht dazu die Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU) gemäß § 6a BauNVO, als Form des Mischgebietes, vor.

1.4.3 Landschaftsplan

Im Rahmenkonzept zur Fortschreibung des Landschaftsplanes der Landeshauptstadt Erfurt ist die Fläche des Geltungsbereiches der historischen Kernstadt zugeordnet (vgl. Grünordnungsplan).

1.4.4 Sanierungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Altstadt" (Sanierungssatzung Altstadt EFM101, rechtswirksam seit 24.06.1992) und ist somit Gegenstand des besonderen Städtebaurechts gemäß §§ 136 bis 191 BauGB. Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Es besteht die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Am Johannesufer" werden die Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet Altstadt gebietsbezogen konkretisiert.

1.4.5 Hochhausverträglichkeitsgutachten

Im Auftrag der Stadt Erfurt wird derzeit ein Hochhausverträglichkeitsgutachten erarbeitet, das die Verträglichkeit der verschiedenen aktuellen Hochhausplanungen im Grenzbereich der Erfurter Altstadt (u.a. Gothaer Platz und ICE-City) mit dem Ensemble Dom und Severikirche als Kulturerbestandort mit weitreichender Raumwirkung und dem Ensemble "Bauliche Gesamtanlage Altstadt Erfurt" prüfen soll. Die Ergebnisse dieses Hochhausgutachtens sind Grundlage für das weitere Planverfahren und die Abwägungsentscheidung.

1.4.6 Durchführungsvertrag

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens.

Die Planungs- und Erschließungskosten trägt der Vorhabenträger.

1.5 Ausgangslage und Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Die Plangebietsgröße beträgt 9.245 m².

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 681 „Am Johannesufer“ befindet sich am nordöstlichen Rand der Erfurter Altstadt, am nördlichen Ende des Juri-Gagarin-Rings (Stadtring). Der Standort ist heute eine unbebaute Brachfläche, die zwischen dem großflächigen 6-7-geschossigen Gebäudekomplex des "Thüringenhauses" im Westen und dem 6-geschossigen Bürohaus Juri-Gagarin-Ring 152 liegt. Das Bürohaus wurde 1971 als Verwaltungsgebäude des Bau- und Montagekombinates in Stahlbetonmontagebauweise (VGB) errichtet und beherbergt heute unter anderem den Campus der Fernuniversität IUBH. Seit Ab-

bruch der zwei zehngeschossigen Hochhäuser (ehemaliges Jugendtouristikhotel) in den 1990er Jahren liegt die Fläche brach.

Das Plangebiet wird begrenzt durch den Juri-Gagarin-Ring und die Wallstraße im Süden / Südwesten, den Flutgraben im Nordosten und die angrenzende Bebauung Juri-Gagarin-Ring 152 sowie Johannesufer 1 bis 4 im Osten.

1.5.2 Bestand baulicher Anlagen und aktuelle Nutzung

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein Gebäudebestand. Die Fläche stellt sich als Brachfläche dar, die zeitweise für kulturelle Veranstaltungen des Vereins "WIR-Garten" zwischengenutzt wird.

Parallel zum Flutgraben verläuft die Straße "Johannesufer" mit Resten der ehemaligen Stadtmauer, die an der Franckestraße beginnend direkt am Plangebiet als Stichstraße endet. Eine Weiterführung dieser Straße als den Flutgraben begleitender öffentlicher Weg (Fußgänger/Radfahrer) war bereits mit dem Gewässerausbau angedacht und ist auch heute noch Zielstellung der Neuordnung.

Das städtebauliche Umfeld ist sehr heterogen. Die heutige Bestandssituation spiegelt den komplexen geschichtlichen Hintergrund deutlich wieder. Während bis zum 2. Weltkrieg traditionelle Blockrandbebauung und kleinteilige Parzellierungen vorherrschen, werden in der Folgezeit diese städtebaulichen Strukturen zugunsten offener, begrünter Stadträume mit hochgeschossigen, objekthaften Solitärbauten verändert.

Auf der Nordwestseite des Plangebietes befinden sich die kleinteilige Bebauung entlang der Wallstraße sowie die sich daran anschließenden unbebauten Brachflächen des Johannesufers. Die vorhandenen Baracken an der Wallstraße sind ungenutzt.

Die Topographie des Wettbewerbsgebiets ist relativ eben, wurde jedoch durch Abgrabungen für einen geplanten Hotelneubau verändert. Auf dem Grundstück befinden sich Reste von Spund- und Stützwänden.

1.5.3 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich weitestgehend im Eigentum des Vorhabenträgers. Lediglich das Flurstück 43/11 sowie die Straßenverkehrsfläche am Juri-Gagarin-Ring sind in städtischem Besitz.

Das Flurstück 43/11 ist für die Realisierung des Vorhabens erforderlich. Eine Übertragung des Flurstücks an den Vorhabenträger wird von der Stadt Erfurt in Aussicht gestellt und ist nach Billigung des Bebauungsplanentwurfs vertraglich zu regeln.

Die Straßenflurstücke bleiben als öffentliche Straßenverkehrsfläche im Eigentum der Stadt Erfurt.

1.5.4 Verkehrliche und Stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet ist für den KFZ- Verkehr sowohl aus dem Stadtgebiet wie auch über das überörtliche Verkehrsnetz gut zu erreichen. Die verkehrliche Erschließung ist derzeit über die angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Wallstraße und des Johannesufers gesichert. Eine direkte Zufahrt über den Juri-Gagarin-Ring ist nicht vorhanden und auch perspektivisch ausgeschlossen.

Das Plangebiet verfügt über eine sehr gute ÖPNV-Erschließung. Die Anbindung erfolgt über die Straßenbahnlinien 1 und 5. Die Haltestelle Boyneburgufer liegt mit etwa 400m Entfernung 5 min Fußweg entfernt, die Haltestelle Augustinerkloster ist bei einer Entfernung von etwa 350m in 4-5 min fußläufig zu erreichen. Der Hauptbahnhof liegt etwa 1,5km entfernt vom Plangebiet und ist über den Juri-Gagarin-Ring auf direktem Weg zu erreichen.

Fußläufig ist das Plangebiet ebenfalls über den Juri-Gagarin-Ring sowie das Johannesufer zu erreichen. Das "Johannesufer stellt sich derzeit als Sackgasse dar und soll perspektivisch als Fuß- und Radweg entlang des Flutgrabens fortgeführt werden.

Die stadttechnische Erschließung des Plangebietes ist über das vorhandene Leitungsnetz in angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen grundsätzlich gesichert. In Teilen sind Neu- und Umverlegungen von Leitungen notwendig.

1.5.5 Umweltbelange

Klima

Das Plangebiet grenzt an den Flutgraben, der der Klimaschutzzone 1. Ordnung zu geordnet ist. Um diese Klimafunktion nicht zu beeinträchtigen, ist der Versiegelungsgrad des Plangebietes möglichst gering zu halten. Frei- und Grünflächen sind notwendig, um der städtischen Überwärmung entgegenzuwirken. Dies gilt insbesondere für den stadtklimatisch relevanten Ausgleichsraum des Flutgrabens, dessen Uferböschungen und angrenzender Bereiche.

Entsprechend des Flächennutzungsplanes befindet sich das Plangebiet im Bereich von Gebieten mit mäßiger bis hoher Erwärmung und negativem Einfluss insbesondere auf das Bioklima.

Lufthygiene

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Fernwärmeversorgungsgebietes, sodass hinsichtlich Fernwärme ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht. Zur Begrenzung der Luftschadstoffbelastung ist überdies der Betrieb von offenen Kaminen auszuschließen.

Oberflächengewässer

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Flutgraben, ein Gewässer 1.Ordnung gemäß Anlage 1 des Thüringer Wassergesetzes. Die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen und Gebäuden an, in, unter oder über oberirdischen Gewässern und im Gewässerrandbereich bedürfen gemäß § 36 Wasserhaushaltsgesetz i.-V.m. § 79 Abs. 1 Thüringer Wassergesetz der Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde.

Lärm

Das Plangebiet ist Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehrslärm ausgesetzt und damit vorbelastet. Zur Beurteilung der Verkehrslärmsituation liegt eine schalltechnische Untersuchung vor (siehe Anlage 3) , im Rahmen derer die vorhandenen und geplanten Verkehrslärmimmissionen bewertet und Vorschläge für notwendige Lärmschutzmaßnahmen abgeleitet wurden. Gleiches gilt für die vorhandene Tiefgarage des Thüringenhauses sowie die geplante Tiefgarage des Vorhabens. Die Geräusche wurden nach TA Lärm bewertet und entsprechende Vorkehrungen zur Einhaltung der Grenzwerte empfohlen.

Vegetation/ Artenschutz

Das Plangebiet ist stark anthropogen überprägt. Der Standort ist in den Randbereichen durch Gebäude, Zufahrtsbereiche und Parkflächen versiegelt. Durch die jahrelange Nichtnutzung des Geländes konnte sich in unversiegelten Bereichen Vegetation ansiedeln und etablieren. Es entwickelten sich ein großflächiger Ahorn-Pionierwald, Laubgebüsche sowie Stauden- und Ruderalfluren.

Um Verbotstatbestände des §44 BNatSchG auszuschließen, war für den Planungsraum eine artenschutzrechtliche Prüfung vorzunehmen (Anlage ...), 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 wird ein Grünordnungsplan angefertigt.

Geologie/ Boden

Der Standort ist durch bindige fluviatile Sedimente, genetisch Auelehm, über gut tragfähigen sandigen und mehr oder weniger bindigen Kiesen größer Mächtigkeit gekennzeichnet. Die quartären Lockergesteine werden von triassischen Festgesteinen des Unteren bzw. Mittleren Kneupers unterlagert.

Bedingt durch die vorangegangene Bautätigkeit ist die natürliche Lagerung der Gesteine in Oberflächennähe vermutlich in erheblichem Maße beeinflusst. Weiterhin ist in unmittelbarer Nähe zum Flutgraben mit erhöhten Grundwasserständen, etwa im Niveau der offenen Vorflut, zu rechnen.

Die inhomogenen Lockergesteine als auch die zu erwartenden anthropogenen Veränderungen bedingen eine gründliche Untersuchung und Bewertung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse.

Altlasten

Entsprechend des Geotechnischen Berichtes wurde bei der Untersuchung zweier Proben ein leicht erhöhter Kupfergehalt festgestellt, der zu einer Einstufung in die Zuordnungsklasse Z 1.1 führt. Weitere Verunreinigungen wurden nicht festgestellt, so dass zunächst davon auszugehen ist, dass keine altlastenverdächtigen Böden vorhanden sind. Die zum Bebauungsplan gehörenden Flurstücke sind nicht im Altlastverdachtsflächenkataster des Landes Thüringen registriert.

1.5.6 Ortsbild und Erholungsnutzung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt Rande der Altstadt und ist durch eine großmaßstäbliche Bebauung mit Solitären des Juri-Gagarin-Rings geprägt. Mit dem geplanten Vorhaben soll an diese großmaßstäblichen Strukturen angeknüpft und die vorhandene Maßstäblichkeit der Ringbebauung in Dichte und Höhe zukunftsweisend weiterentwickelt werden. Die Auswirkungen auf das Ortsbild der Altstadt soll durch ein Hochhausverträglichkeitsgutachten geprüft werden.

Aufgrund seiner Struktur und Ausstattung hat das Gebiet selbst eine geringe Bedeutung für die Erholungsnutzung. Lediglich der Bereich des Flutgrabens dient der Erholungsnutzung als Grünraum und Wegebeziehung. Das Plangebiet tangiert den Flutgraben. Die geplante Verlängerung des Johannesufers ist Teil der öffentlichen Wegebeziehung entlang des Flutgrabens.

1.6 Allgemeine Planungsziele

In Anbetracht des prognostizierten Bevölkerungswachstums und Rückgang der Haushaltsgrößen ist es erforderlich ausreichend Wohnraum in angemessener Qualität zu schaffen. Gemäß ISEK 2030 wird ein jährlicher Bedarf von ca. 700 Wohnungen im Geschosswohnungsbau prognostiziert. Wohnungsreserven aus Leerstand stehen nicht zur Verfügung, so dass der Neubau von Geschosswohnungsbau angekurbelt und entsprechende Bauflächen zeitgerecht und kontinuierlich bereitgestellt werden sollen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll deshalb Baurecht für neuen innerstädtischen Geschosswohnungsbau mit den dafür typischen kurzen Wegen zu schaffen und gleichzeitig Stadtreparatur an untergenutzten Flächen im Kernstadtbereich zu betreiben. Das Ziel der Planung ist dabei eine städtebauliche Reparatur in Anlehnung an den historischen Stadtraum der Moderne durch die Einfügung eines innovativen, unkonventionellen, neuen "Stadtbausteins" mit eigener architektonischer Identität, der den derzeit fehlenden Endpunkt des nördlichen Ringes neu akzentuiert und den derzeit undefinierten Nordteil des architektonischen Großensembles Juri-Gagarin-Ring komplettiert und stärkt (siehe städtebauliches Leitbild). Die vorhandene Maßstäblichkeit der Ringbebauung wird damit in Dichte und Höhe zukunftsweisend weiterentwickelt.

In Anbetracht dieser Ausgangslage sowie unter Bezugnahme auf die Sanierungs- und Erhaltungsziele werden mit dem Bebauungsplan folgende Planungsziele verfolgt:

Im Einzelnen werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine attraktive, moderne innenstadtnahe Wohnanlage mit gemischten, unterschiedlich ausgerichteten Wohnformen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge, wie Kita und Gastronomie, sowie kleinen Gewerbeeinheiten, die der Versorgung des Gebietes dienen.
- Schaffung einer städtebaulichen Dominante in Form zweier Hochhäuser als räumlicher Endpunkt des Juri-Gagarin-Rings
- Sicherung größtmöglicher zusammenhängender Frei- und Grünflächen sowie Minimierung der Verkehrsbelastung. Die erforderlichen Stellplätze sind deshalb in einer Tiefgarage nachzuweisen.
- Erhalt des Grünraums des Flutgrabens sowie der historischen Stadtmauer am Johannesufer
- Fortführung der Straße "Johannesufer" als öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung

1.7 Planungsalternativen/ Planungswettbewerb

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT681 setzt das grundsätzliche Ziel der städtebaulichen Neuordnung einer Brachfläche nordöstlich der Altstadt um und ermöglicht die Nachnutzung eines innerstädtisch gelegenen, verkehrlich und technisch infrastrukturell erschlossenen Standortes 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.

Planungsalternativen hinsichtlich der zukünftigen Bebauung der Brachfläche wurden im Zuge eines städtebaulich-architektonischen Realisierungswettbewerbes (gemäß Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW) geprüft. Der Stadtrat bestätigte mit Stadtratsbeschluss 0590/17 den überarbeiteten Wettbewerbsentwurf des 2. Preisträgers des Planungswettbewerbs als Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT681 "Am Johannesufer".

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

2.1 Art der baulichen Nutzung

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 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 der Planung zulässigen Nutzungen wurden deshalb in die Abwägung eingestellt.

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

Zeichnerische Festsetzung: Urbanes Gebiet (MU)

Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend, wird zur Umsetzung des Vorhabens die Art der baulichen Nutzung als Urbanes Gebiet festgesetzt. Damit wird sowohl der Lage des Plangebietes innerhalb der dicht besiedelten Kernstadt und innerhalb der gemischten Nutzungen zwischen Juri-Gagarin-Ring und Johannesufer als auch dem geplanten Nutzungs- und Bauungskonzept entsprochen. Die explizit innerstädtische Lage des Plangebietes und insbesondere die beabsichtigte Dichte begründen die Nutzungsart Urbanes Gebiet.

Für die für die Bebauung vorgesehenen Flächen wurde die seit 13.05.2017 neu zur Verfügung stehende Baugebietskategorie des Urbanen Gebietes gewählt, welches der „Erleichterung des Planens und Bauens in innerstädtischen Gebieten“ (Regierungsentwurf zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt) dient. Dieses mit der Novellierung der Baunutzungsverordnung eingeführte Baugebiet unterstützt ausdrücklich die In-

¹ VerwG Urteil vom 18.09.03 - 4CN 3.02

² BauGBÄndG 2007 Mustererlass, Nr. 2.3.3.3.

nenentwicklung und stärkere Nachverdichtung in den (besonders nachgefragten Innen-) Städten und greift zudem mit der zugelassenen Nutzungsmischung die Vorstellungen der 'Leipzig-Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt' auf.

Zum Zweck der Schaffung von Wohnraum sowie der verstärkten Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe dient die Festsetzung des Urbanen Gebietes dem Ziel, mehr Wohnungen als Gewerbe auf gleicher Fläche zu schaffen. Im Mischgebiet stehen das Wohnen und die gewerbliche Nutzung, , gleichberechtigt nebeneinander. Auf Grund der geplanten überwiegenden Wohnnutzung respektive dem relativ geringen Anteil an gewerblicher Nutzung ist die Festsetzung eines Mischgebietes nicht gegeben. Gleichfalls ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext mit der umgebenden Bebauung nicht begründet.

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

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

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

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

Textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.3: Nutzungseinschränkungen

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 entsprechen dem Vorhabenkonzept und dienen der Vermeidung von Störungswirkungen durch Betriebs- und Verkehrslärm.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen 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 Urbanen Gebietes. Weiterhin würden durch zusätzliche Lärmemissionen erhebliche Störungen der Wohnnutzungen hervorgerufen werden, die nicht den Planungszielen des Bebauungsplanes entsprechen. Aus diesem Grund sollen gemäß Vorhabenkonzept Einzelhandelsbetriebe auf 200m² Verkaufsraumfläche beschränkt werden.

Im Sinne des angestrebten urbanen Charakters insbesondere im Bereich der Plaza sind Wohnnutzungen in den Erdgeschossen der Türme A und B ausgeschlossen. Dies entspricht ebenfalls dem Vorhabenkonzept, welches die erforderlichen Dienstleistungs- und Serviceeinrichtungen in den Erdgeschossen der Wohntürme vorsieht. Qualitätsvolles Wohnen ist dort nicht zu erwarten.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch

- die Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ 0,4)
- die Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ 3,0)
- die Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- und der maximalen Oberkanten der Gebäude als Höchstmaß

festgesetzt.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 2.1: GRZ, GFZ und Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Tiefgaragen

Die Festsetzung der Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4 unterschreitet deutlich die im Urbanen Gebiet maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8. Sie orientiert sich am Überbauungsgrad des Umfeldes sowie an der Obergrenze für Wohnnutzungen und ermöglicht die Umsetzung des geplanten Vorhabens im Sinne der Auslobung zum vorangegangenen Planungswettbewerb.

Die festgesetzte zulässige GRZ darf durch Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Damit wird die lt. BauNVO im Urbanen Gebiet zulässige Obergrenze von 0,8 voll ausgeschöpft, jedoch nicht überschritten. Die Ausschöpfung der Obergrenze der GRZ und der damit verbundene Unterbauungsgrad des Grundstücks ist in Anbetracht der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit i.V.m. mit der Bau- und Nutzungsdichte zur störungsfreien Unterbringung des ruhenden Verkehrs erforderlich. Die Unterbauung des Grundstücks wird durch die Anzahl der Baumpflanzungen und der dafür vorgesehenen Erdüberdeckung (Hügel) der begrünten Bereiche kompensiert..

Mit der festgesetzten GFZ von 3,0 wird das Höchstmaß entsprechend BauNVO ausgeschöpft und die Obergrenze für Urbane Gebiete gemäß § 17 BauNVO eingehalten.

Zeichnerische Festsetzung und Textliche Festsetzung Nr. 2.2, Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse, Überschreitung festgesetzter Oberkanten der Gebäude

Die Zahl der Vollgeschosse wird als zwingendes Maß festgesetzt. Eine derartige weitgehende Bindung ist für die Umsetzung des Vorhabenkonzeptes und i.V.m mit den Baugrenzen und Baulinien die Sicherung der Gebäudekubatur erforderlich. Die Schaffung der neuen Höhendominanten in der Sichtachse des nördlichen Rings ist den allgemeinen Planungszielen entsprechend städtebaulich ausdrücklich gewünscht.

Die zwingend festgesetzte Geschossigkeit ist i.V.m. der Festsetzung der Baulinien sowie der maximalen Gebäudehöhe für die Regelung der Abstandsflächen abweichend von der Thüringer Bauordnung erforderlich.

Zusätzlich erfolgt die Festsetzung der maximalen Oberkanten der Gebäude als Höchstmaß, um die maximale Höhe der Gebäude im städtebaulich sensiblen Umfeld des Ensembles "Bauliche Gesamtanlage Altstadt Erfurt" eindeutig zu definieren und dem Umgebungsschutz des vorgenannten Ensembles Rechnung zu tragen.

Mit dieser Festsetzung werden Überschreitungen der festgesetzten Oberkanten der Gebäude durch erforderliche technische Aufbauten (Aufzüge, Zu- und Abluft) im Einzelfall bis maximal 0,50m ermöglicht. Durch den Ausnahmeverbehalt und Festsetzung des Umfangs der Ausnahmeregelung (Festsetzung 10.4) 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 Rau-

mes durch Aufbauten erreicht werden, insbesondere da die Gebäude als Höhendominanten den Umgebungsschutz des Denkmalensembles „Ensembles "Bauliche Gesamtanlage Altstadt Erfurt" wahren müssen.

Textliche Festsetzung Nr. 2.3: festgesetzte Oberkante Fertigdecke Tiefgarage

Durch die Festsetzung der maximalen Oberkante der Fertigdecke der Tiefgarage auf 193,30m über NHN wird sichergestellt, dass diese sich in das umgebende Gelände einordnet und mit Ausnahme der Rampen baulich nicht sichtbar in Erscheinung tritt und i.V.m der textlichen Festsetzung Nr. 5.2 eine angemessene Überdeckung für Begrünungen erfolgen kann. Unterhalb der Wohntürme entspricht die Oberkante der Fertigdecke Tiefgarage der Erdgeschosshöhe 0,00 bzw. 194,00 über NHN.

Textliche Festsetzung Nr. 2.4: festgesetzte Oberkanten Lüftungseinrichtungen

Mit dieser Festsetzung werden die zugelassenen baulichen Nebenanlagen in ihrer maximalen Höhe auf 2,50 m beschränkt, um deren räumliche Wirkung und die gestalterische Beeinträchtigung der angrenzenden, öffentlich wirksamen Freiräume möglichst gering zu halten. Darüber hinaus werden durch die Höhenbeschränkung i.V.m. mit der Festsetzung Nr. 4.1 verlässliche Rahmenbedingungen hinsichtlich baulicher Nebenanlagen für die Bewohner und Nachbarn gegeben.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Textliche Festsetzung Nr. 3.1: offene Bauweise

Als Bauweise wird eine offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt, die der beabsichtigten Gebäude- und Raumstruktur des Vorhabenkonzeptes entspricht. Weiterhin soll diese Festsetzung in Verbindung mit den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche eine dem Vorhabenkonzept entsprechende Durchgängigkeit des Grundstücks gewährleisten.

Zeichnerische Festsetzung: Baulinien und Baugrenzen

Die planerischen Ideen des städtebaulichen Planungswettbewerbes 3 sollen mit der Realisierung des Vorhabens umgesetzt werden. Die städtebauliche Konfiguration des Vorhabens wird auf der Grundlage des prämierten Entwurfskonzeptes des Planungswettbewerbs im Bebauungsplan mit detaillierten vorhabenbezogenen Festsetzungen sichergestellt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch festgesetzte Baulinien und Baugrenzen definiert. Die Baulinien und Baugrenzen beziehen sich dabei auf die umlaufend auskragenden Geschossdecken, welche die äußere Kubatur der Gebäude maximal begrenzen sollen. Die engen baukörperähnlichen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen aus städtebaulichen Gründen zur Sicherung des Vorhabenkonzeptes hinsichtlich einer klaren Disposition zur Lage der Baukörper und den damit verbundenen Abstandsflächen und Freiräumen.

Eine Variabilität in der Raumstruktur wird nicht eingeräumt.

Durch die Gebäudeanordnung kommt es teilweise zu geringeren Abstandsflächentiefen als nach Thüringer Bauordnung gefordert. Die Festsetzung von Baulinien dient i.V.m. der zwingenden Festsetzung der Geschossigkeit und der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe der Regelung der Abstands-

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

flächentiefe abweichend von der Thüringer Bauordnung, in dem dadurch vorhabenspezifische Regelungen zur Lage und Höhe der Außenwände getroffen werden.

Die Regelungen der Thüringer Bauordnung zu den Abstandsflächen finden daher in diesen Bereichen keine Anwendung. Durch die zeichnerische Festsetzung der Baulinien werden Außenwände in diesem Sinne zugelassen. Im Einzelnen gilt dies für folgende Fassaden:

- Turm A, Fassade Ost 0,30 H (betroffen: kleiner Teilbereich Fremdgrundstück 74/5),
- Turm A, Fassade Nord 0,19 H (betroffen: öffentliches Flurstück Flutgraben),
- Turm A, Fassade West 0,23 H (betroffen: eigenes Grundstück / Baufeld 6),
- Turm B, Fassade Süd-Ost 0,25 H (betroffen: eigenes Grundstück / Baufeld 3, öffentl. Flurstück 43/11),
- Turm B, Fassade Süd-West 0,14 H (betroffen: öffentliches Flurstück Wallstraße, Fremdgrundstück Flur 124, Flurstück 111/10 und 161),
- Turm B, Fassade Nord-West 0,15 H (betroffen: eigenes Grundstück / Baufelder 7 und 8, öffentliches Flurstück Wallstraße),
- Stadtvilla C, Fassade West 0,29 H (betroffen: Fremdgrundstück Flur 124, Flurstück 155/1)

Diese Festsetzungen sind gemäß den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes erforderlich zur Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

Ausreichende Belichtung:

Der Nachweis der Einhaltung der normierten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Dabei ist festzustellen, dass es keine zwingenden gesetzlichen Regelungen zu den Anforderungen an die Minimalbesonnung von Wohnungen gibt. Die DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" hat keinen normativen Charakter. Die Vorschrift bietet lediglich nur eine Orientierung für den Planungsprozess.

Insbesondere in innerstädtischen Lagen oder im Zuge flächensparenden Bauens ist eine Einhaltung der DIN-Kriterien häufig in Teilen nicht gegeben. Die vom Gutachter nachgewiesene Besonnungssituation stellt eine oft in innerstädtischen Bereichen vorkommende Besonnungssituation dar. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit nicht gefährdet.

Es wird im Gutachten empfohlen, im Rahmen der Genehmigungsplanung durch genaue Konfiguration der Aufenthaltsräume mit entsprechender Dimensionierung der Fenster und Bepflanzung die Belichtung zu optimieren. Der Nachweis und Vollzug der bauordnungsrechtlichen Regelungen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geführt.

Ausreichende Belüftung:

Bei den vorgesehenen Gebäudeabständen ist dies regelmäßig als gegeben anzusehen.

Einhaltung der Brandschutzanforderungen:

Die Anforderungen an den Brandschutz werden durch die geringeren Tiefen der Abstandsflächen nicht verletzt. Der erforderliche Mindestabstand vor Fassaden mit Fenstern von 5 m ist gewährleistet. Der Brandschutznachweis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geführt.

Textliche Festsetzung 3.2: Zurücktreten von der Baulinie

Ein Zurücktreten von der Baulinie ist bis zu 1,10 m Tiefe auf einer Breite von maximal 6,00 m, in der Summe höchstens 30 % der jeweiligen Fassadenlänge pro Geschoss zulässig, da dies der Gestaltungsabsicht zur Gliederung der Außenwände entspricht. Dabei ergänzen sich die mit dieser Festsetzung zugelassenen Einschnitte in den umlaufenden Auskragungen mit den zurückgesetzten Loggien.

2.4 Verkehrsflächen und der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflä-

c
h
e
n

Zeichnerische Festsetzung: Straßenverkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie

Durch die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien erfolgt eine eindeutige Abgrenzung der privaten Bauflächen von den öffentlichen Verkehrsflächen. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche ist für die Einordnung eines straßenbegleitenden Fußweges einschließlich Straßenbäume am Juri-Gagarin-Ring erforderlich und dient der Sicherung des öffentlichen Verkehrs.

Zeichnerische Festsetzung: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche (verkehrsberuhigt)

Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Mischverkehrsfläche" dient der Erschließung des Vorhabens sowie den allgemeinen Planungszielen entsprechend der Verlängerung des "Johannesufers" als öffentliche Wegebeziehung. Die Breite der Fläche basiert auf den bestehenden Rahmenbedingungen sowie der Erschließungsplanung.

Die Festsetzung als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche entspricht ihrer für den motorisierten Verkehr untergeordneten Bedeutung (Bestandteil der Wendemöglichkeit für Kurzzeitparker Kindertagesstätte, Rettungs- und Müllfahrzeuge Planungsgebiet).

Zeichnerische Festsetzung: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Mit der Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Fuß- und Radweg in der Verlängerung der Mischverkehrsfläche ab der Nordwestkante der Plaza bis zur Grenze des Geltungsbereiches soll den allgemeinen m Planungszielen entsprechend, begleitend zum Flutgraben eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung geschaffen werden.

2.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen Nr. 4.1: Hochbauliche Nebenanlagen,

Hochbauliche Nebenanlagen sind innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der für die jeweilige Zweckbestimmung festgesetzten Flächen 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 Freiräume.

Textliche Festsetzungen Nr. 4.2 und 4.3: Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze

Angesichts der grundsätzlichen Zielsetzung einer hohen städtebaulichen Dichte bei einer gleichzeitigen hohen Freiraumqualität sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. Eine Ausnahme bilden die 3 Stellplätze für Kurzzeitparker in der Verlängerung der Straße Johannesufer, die dem Bring- und Holverkehr der Kindertagesstätte vorbehalten sind.

Der Vorhabenträger hat das Grundstück zwischen Juri-Gagarin-Ring, Wallstraße und Johannesufer unter der Maßgabe erworben, dass auf dem Grundstück die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage hergestellt werden. Die erforderlichen maximal 171 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.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 4.4: Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgaragen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie der Reduzierung des Verkehrslärms wurden für die Tiefgaragen zwei Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Diese Festsetzung gewährleistet die Erschließung des Grundstücks vom öffentlichen Straßenraum und dient der Konfliktbewältigung hinsichtlich verkehrlicher und immissionsschutzrechtlicher Belange. Durch Bündelung der Zufahrten soll eine zielgerichtete und geordnete Verteilung des An- und Abfahrtsverkehrs gesichert werden, um die Störwirkung auf das Verkehrsnetz sowie die lärmempfindlichen Nutzungen zu minimieren.

Aus stadträumlichen und verkehrstechnischen Gründen und zur Gewährleistung einer sicheren Dispositionsgrundlage hinsichtlich der Lage der Tiefgaragenzufahrten wurden die Ein- und Ausfahrtsbereiche eindeutig festgesetzt und auf jeweils eine Zufahrten in der Wallstraße und am Johannesufer beschränkt.

Die Einhaltung der zulässigen Immissionsgrenzwerte wurde durch eine Schallimmissionsprognose nachgewiesen (siehe Anlage 3).

Textliche Festsetzung Nr. 4.5: Tiefgaragenrampe

Das Zurücksetzen des Rampenbauwerks dient der Funktionsfähigkeit eines störungsfreien Verkehrsablaufs im Bereich der TG-Zufahrt, um den Begegnungsfall zweier Fahrzeuge zu gewährleisten.

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

Textliche Festsetzung Nr. 5.1: Oberflächenbefestigung,

Der Ausschluss von vollversiegelnden Oberflächenmaterialien innerhalb der Flächen mit Pflanzbindung dient der Dämpfung des Regenwasserabflusses sowie der klimaökologischen Ausgleichsfunktion.

Textliche Festsetzung Nr. 5.2: Überdeckung der Tiefgarage

Die Teile der Tiefgarage, die nicht überbaut sind und als Vegetationsflächen mit Pflanzbindung gekennzeichnet sind, sollen mit mindestens 60 cm Oberboden/ Pflanzsubstrat überdeckt werden, um die natürliche Bodenfunktion in diesen Bereichen zu sichern und um i.V.m mit der zeichnerischen Festsetzung zur Höhenlage des Geländes und der textlichen Festsetzung Nr. 2.3 genügend Wurzelraum für eine intensive Begrünung zu gewährleisten und ausreichende Entwicklungschancen für die Bepflanzung sicher zu stellen.

Textliche Festsetzungen Nr. 5.3 bis 5.4: Wurzelbereiche von Bäumen

Im Bereich der Baumpflanzungen wird das Volumen des durchwurzelbaren Bodens festgelegt, um genügend Wurzelraum für die Bäume zu gewährleisten und ausreichende Entwicklungschancen für die Gehölze sicher zu stellen. Die festgesetzten Anforderungen an Baumpflanzungen sind im Sinne angemessener Wachstumsbedingungen und zum dem langfristigen Erhalt der Bepflanzung notwendig.

Festsetzungen Nr. 5.5 und 5.6: Begrünung der Dachflächen

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 prozentuale Mindestbegrünung der Dachflächen 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.

Darüber hinaus sind die Dachflächen der niedrigen Gebäudeteile und der Lüftungsbauwerke aus den umliegenden Gebäuden einsehbar und sollen sich daher durch die Dachbegrünung harmonischer in die Freiflächen einfügen.

Festsetzung Nr. 5.7: Artenschutzmaßnahmen

Das Plangebiet ist Lebensraum und Jagdrevier für Vogelarten und Fledermäuse. Als Ausgleich für verloren gehende Vogelniststätten sowie als Ersatz von potenziellen Fledermausquartieren sind Artenschutzmaßnahmen erforderlich, um Beeinträchtigungen für Vögel und Fledermäuse durch das Vorhaben zu vermeiden und zu verringern. Entsprechend der faunistischen Untersuchung (siehe Anlage 2) werden entsprechende Festsetzungen zum Artenschutz getroffen. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen sind für die Artengruppen der Fledermäuse und Vögel keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG einschlägig.

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

Zeichnerische Festsetzungen: Leitungsrechte

Mit der Festsetzung eines Leitungsrechts zu Gunsten des Leitungsträgers im südlichen Bereich des Geltungsbereiches sollen die hier vorhandenen Leitungen (Abwasser, Trinkwasser und Gas), insbesondere der Hauptsammlers, öffentlich-rechtlich gesichert werden.

Die festgesetzten Breiten der Leitungsrechte ergeben sich aus dem Schutzstreifenregelungen der jeweiligen Leitungsträger.

Zeichnerische Festsetzungen: Fahrrechte

Die Festsetzung des Fahrrechts zu Gunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit sichert die Wendemöglichkeit von Fahrzeugen, einschließlich Müllfahrzeug und Feuerwehr, da die Fortführung der Verkehrsfläche als Rad-Gehweg erfolgen soll. Bei der Flächenfestsetzung wurden die jeweiligen Wenderadien berücksichtigt.

2.8 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

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

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einer klimatischen Sanierungszone des dicht besiedelten Altstadtbereiches und Stadtkerns von Erfurt, welche eine hohe flächenmäßige Erwärmung mit negativer Wirkung auf das Bioklima der Stadt aufweist.

Durch die Tallage der Stadt treten sehr häufig Inversionen auf, die sich oft erst am Nachmittag auflösen. Entsprechend des Klimagutachtens ist das an 120 Tagen im Jahr der Fall. Des Weiteren muss davon ausgegangen werden, dass im statistischen Mittel an 30 Tagen im Jahr die Inversionen nicht abgebaut werden kann und damit ganztätig anhalten bleibt. Eine Folge der reduzierten Luftaustauschbedingungen sind zu hohe Luftschadstoffbelastungen.

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

Der Ausschluss flüssiger und fester Brennstoffe erfolgt insbesondere hinsichtlich der Reduzierung des CO₂-Ausstoßes sowie der Stickoxid- und Feinstaubemissionen.

Erfurt ist als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen. Die Stadt Erfurt hat sich mit Stadtratsbeschluss Nr. 191/98 vom 22.07.98 aufbauend auf den Beschluss der Bundesregierung zur Senkung der CO₂-Emissionen um 50 % in den Jahren 1993 bis 2010 bekannt. Darüber hinaus werden mit der am 18.09.2002 novellierten 22. BImSchV die Grenzwerte für bestimmte Luftschadstoffe jährlich dynamisiert verschärft.

Das B-Plangebiet liegt im Betrachtungsbereich der derzeit geltenden und vom Thüringer Landesverwaltungsamt herausgegebenen 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplanes Erfurt (01/2012) zur Reduzierung der Luftschadstoffbelastung durch Feinstaub und Stickoxide. Hiernach entfällt allein auf den Hausbrand rund 54% der NO₂-Gesamtbelastung. Die Pflicht zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nach der 39. BImSchV erfordert daher Maßnahmen zur Begrenzung der Immissionsbelastung durch Hausbrand. Speziell die hohen spezifischen Emissionen beim Einsatz von Holz in Kleinf Feuerungsanlagen werden im Luftreinhalteplan als besonderes Problem herausgestellt.

Bei einem Vergleich der Schadstoffemissionen von Holz (Hackschnitzel, Holz-Pellets) mit Erdgas normiert auf eine Energienachfrage von 1 kWh ergeben sich gemäß Ausführungen im Luftreinhalteplan Mehrfachbelastungen durch die Verwendung von Holzbrennstoffen um einen Faktor 230-330 bei Stäuben und 3-7 bei NO_x.

Feste und flüssige Brennstoffe unterliegen grundsätzlich einem immanenten Nachteil gegenüber gasförmigen Energieträgern, da sie vor der eigentlichen Verbrennung zunächst in ein brennbares Gas überführt werden müssen, sodass selbst unter optimierten Feuerungsbedingungen mit gasförmigen Brennstoffen ein wesentlich besserer Ausbrand gegenüber Fest- bzw. Flüssigbrennstoffen erzielt wird. Reduktionsmaßnahmen im Hausbrandsektor stellen daher primär auf die Verwendung emissionsarmer Feuerungsanlagen ab. Die Maßnahmen im Luftreinhalteplan zielen daher unter anderem auf einen Verzicht auf den Einsatz emissionsrelevanter Fest- und Flüssigbrennstoffe in Bebauungsplänen im innenstädtischen Bereich ab. Punkt 2.3.1. der Maßnahmenplanung des Luftreinhalteplanes von 2012 beinhaltet die Fortführung der Begrenzung der Heizmedien in B-Plänen zur Emissionsbegrenzung.

Ausgehend von der lufthygienischen Situation in Erfurt erfolgte daher fallkonkret der Ausschluss von festen Brennstoffen, bei deren Verwendung wesentlich mehr Schadstoffe entstehen als beispielsweise bei Gas.

Die CO₂-Neutralität des Festbrennstoffes Holz (d.h. es wird bei der Verbrennung nur so viel CO₂ freigesetzt wie die Pflanze während ihres Wachstums aufgenommen hat) trifft auf einen globalen Bilanzraum zu. An der Verwendungsstelle und somit lokal stellen Holzfeuerungsanlagen hingegen relevante Emis-

onsquellen dar. Der getroffene Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen stellt daher primär auf (lokale) Immissionsschutzbelange ab.

Bei Feinstaub tragen auch Kamine und Kaminöfen in erheblichem Umfang zur Luftbelastung bei, besonders wenn diese handbeschickt werden. Die Emissionen während des Betriebes werden meist durch die Geruchsanteile im Abgas wahrgenommen und führen häufig zu Nachbarbeschwerden. Da der gelegentliche Betrieb offener Kamine nach § 4 Abs. 4 der 1. BImSchV keinen weitergehenden emissionsbegrenzenden Anforderungen unterliegt, kann ein wirksamer Schutz nur durch bauplanerische Festsetzungen in Form eines Ausschlusses von Festbrennstoffeuerungen sichergestellt werden.

2.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Textliche Festsetzungen Nr. 7.1 bis 7.6: Schallschutzmaßnahmen Tiefgarage

Im Rahmen der Schallimmissionsprognose vom Büro Frank & Apfel (siehe Anlage 3) wurden die schallschutztechnischen Belange im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT681 "Am Johannesufer" in Erfurt beurteilt, die Beurteilungsgrundlagen für die schalltechnische Planung abgeleitet und notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz ermittelt.

Die Beurteilung der Geräusche der Tiefgarageneinfahrten erfolgt dabei nach TA Lärm.

Zur Reduzierung der Geräuschimmissionen durch die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich schallabsorbierender Maßnahmen (Fahrbahnbelag, Wand- und Deckenbekleidung der Rampen) sowie einer lärmarmen Ausführung (Rinnen) festgesetzt.

Bei Realisierung der festgesetzten Maßnahmen wird sichergestellt dass die Grenzwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen Bebauung eingehalten werden.

Vor allem im Bereich des Johannesufers ist durch das geplante Vorhaben mit einer deutlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen (lt. Schätzung Schallimmissionsprognose ergibt sich ein zusätzlicher anlagenbezogener Verkehr von tags 17 Pkw/h und nachts 2 Pkw/h). Eine überschlägige Ausbreitungsrechnung führt zu einem Beurteilungspegel für den zusätzlichen anlagenbezogenen Verkehr im Bereich Johannesufer von tags 50 dB(A) und nachts 41 dB(A). Damit wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV tags um mindestens 14 dB und nachts um 13 dB deutlich unterschritten.

Damit treten im Bereich des Johannesufers keine Lärmkonflikte durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen auf.

Auch für den Bereich der Wallstraße ist keine relevante Erhöhung des Verkehrs auf der öffentlichen Straße zu erwarten, da alleine durch den Verkehr zur Tiefgarage des Thüringenhauses, mit 450 Stellplätzen, deutlich mehr Verkehr bereits vorhanden ist.

textliche Festsetzungen Nr. 7.7 und 7.8: Schallschutzmaßnahmen: Lärmpegelbereich, Schalldämm-Maße der Außenbauteile, Lüftungseinrichtungen

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

Vor dem Hintergrund der festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen zum Schalldämmmaß der Außenbauteile sowie den Lüftungsvorkehrungen für im Nachtzeitraum genutzte Aufenthalts- und Schlafräume liegen Verhältnisse vor, die mit einer Wohnnutzung als vereinbar zu erachten sind.

Weitere Maßnahmen hinsichtlich der Bewirtschaftung und Nutzung der im Erdgeschossbereich des Wohnturms B vorgesehenen kleinen Gastronomie- und Gewerbeeinheiten zur Wahrung der Schall-

schutzanforderungen (wie z.B. Öffnungszeiten, Außenbewirtschaftung, Lieferzeiten) werden im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt.

2.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindung für Bepflanzung

Zeichnerische Festsetzung und textlichen Festsetzungen Nr. 8.1 und 8.2: Baumpflanzungen

Die festgesetzten Baumpflanzungen dienen der Aufwertung der Wohn- und Aufenthaltsqualität in den Freibereichen und schaffen neue Lebensräume für die Tierwelt. Mit den Baumpflanzungen kann der Ersatz für notwendige Baumfällungen auf dem Baugrundstück vollständig gesichert werden.

Die Mindestanforderungen an Qualität und Größe sind in den Festsetzungen festgelegt, um bereits von Beginn an eine gestalterische Aussage treffen zu können und ausreichende Entwicklungschancen der Gehölze sicher zu stellen.

Um sicher zu stellen, dass standortgerechte und gestaltungsrelevante Pflanzen verwendet werden, wird eine Artenliste festgelegt. Die angegebenen zu verwendenden Arten entsprechen den gestalterischen Absichten und beruhen auf Erfahrungen des Garten- und Umweltamtes der Stadt Erfurt zu geeigneten Baumarten für den Innenstadtbereich.

Mit der Festsetzung von drei Baumstandorten im Bereich der Straßenverkehrsfläche wird dem Ziel einer Fortführung der straßenbegleitenden Baumpflanzungen entlang des Juri-Gagarin-Rings entsprochen. Gleichzeitig wird ein wertvoller Beitrag zum Stadtklima geleistet.

Mit der Festsetzung der Pflanzqualität soll eine schnelle Entwicklung und eine zeitnahe Gestaltungsaussage / raumwirksame Grünstruktur erreicht werden.

Sollten die Baumstandorte beispielsweise aufgrund möglicher Leitungen im Untergrund verschoben werden müssen, so ist dies möglich. Jedoch ist die Linearität der Baumreihe zu erhalten.

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen Nr. 8.3 bis 8.5: Begrünungsmaßnahmen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen

Mit diesen Festsetzungen zur Begrünung der Flächen A1 bis A5 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.

Es wird eine prozentuale Mindestbegrünung der Flächen festgelegt, um die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken. Um eine strukturreiche Bepflanzung sicher zu stellen, wird ein prozentuales Mindestmaß für Strauchpflanzungen festgesetzt.

Laut Begrünungssatzung sind 20% der begrüneten Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Dies ist durch die Festsetzung eines prozentualen Mindestanteiles an Strauchpflanzungen von 30% im Bereich der gärtnerisch angelegten Flächen gewährleistet.

Darüber hinaus führen die Begrünungsmaßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den wohnnahen Freibereichen sowie dem Freibereich der Kindertagesstätte.

Es werden Mindestgrößen für Strauchpflanzungen festgesetzt, damit diese durch eine hohe Pflanzqualität von Beginn an wirken und gute Entwicklungschancen haben.

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. 8.6: Fassadenbegrünung

Die Festsetzung eines mindestens zu realisierenden prozentualen Anteils an Fassadenbegrünung dient der Umsetzung einer der grundlegenden Gestaltungsabsichten des prämierten Entwurfskonzepts des Planungswettbewerbs. Neben der gestalterischen Bedeutung kommt der Fassadenbegrünung eine klimaökologische Ausgleichsfunktion zu. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass die Fassadenbegrünung zumindest bis zum 5. Obergeschoss besiedelt wird. Somit werden ca. 600m² neue Biotopstrukturen für die Avifauna und Wirbellose geschaffen.

Textliche Festsetzung Nr. 8.7: Eingrünung Lüftungsbauwerke der Tiefgarage

Die Festsetzung zur Eingrünung der Lüftungsbauwerke und Trafostationen dienen der Aufwertung der Wohn- und Aufenthaltsqualität und der Minderung der räumlichen Wirkung und der gestalterischen Beeinträchtigung der angrenzenden, öffentlich wirksamen Freiräume. Neben der gestalterischen Bedeutung kommt den Begrünungsmaßnahmen eine klimaökologische Ausgleichsfunktion zu.

2.11 Höhenlage des geplanten Geländes

Zeichnerische Festsetzung: Höhenlage des Geländes

Die Festsetzung der Höhenlage des Geländes orientiert sich am Vorhaben- und Erschließungsplan und dient der Umsetzung des Gebäude- und Freiflächenkonzeptes. Neben der Sicherung rollstuhlgerechter Zugänge soll eine ausreichende Überdeckung der Tiefgarage für die Begrünungsmaßnahmen gesichert werden.

2.12 Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft

Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist ein Ausgleich des Eingriffs nicht erforderlich, da das Vorhaben als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gilt. Hiernach ist gemäß § 1a) Abs. 3 letzter Satz BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Durch den Bebauungsplan werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen.

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

Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung:

Im Zuge der Baumaßnahme müssen 13 Bäume mit einem Stammumfang über 50cm gefällt werden. Gemäß der Baumschutzsatzung Erfurt sind 15 Ersatzpflanzungen mit einem Mindeststammumfang von 12/14 durchzuführen. Dieser Forderung kann durch die Festsetzung von insgesamt 32 Baumpflanzungen entsprochen werden.

Baumpflanzungen nach Begrünungssatzung

Gemäß Begrünungssatzung ist auf je 100m² angelegte Grünfläche mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von 18/20cm zu pflanzen. Es werden 1620 m² Grünfläche entsprechend den Flächen zum

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A1 bis A5 angelegt. Damit ergibt sich, dass 16 Bäume zu pflanzen sind. Dieser Forderung kann durch die Festsetzung von 29 Baumpflanzungen im Bereich der privaten Grünflächen entsprochen werden.

3. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zeichnerische Festsetzung: Ansichten und Fassadendetails und textliche Festsetzung Nr. 9.1: Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Ansichten

Die Fassaden der Gebäude sowie die Gestaltung der Trafostation(en) und Lüftungsbauwerke sind auf der Planzeichnung festgesetzt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Gestaltung der baulichen Anlagen entsprechend des Vorhabenkonzepts konkretisiert und damit die Umsetzung des aus dem Planungswettbewerb als Preisträger (2.Preis) hervorgegangenen 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 sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens abzustimmen.

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.

Textliche Festsetzungen Nr. 9.2 bis 9.9: Gestaltung baulicher Anlagen

Die gestalterischen Festsetzungen basieren auf dem Wettbewerbsentwurf, der vom Vorhabenträger realisiert werden soll, und dienen der Sicherung des architektonischen Gestaltungskonzeptes des Vorhabens gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan.

Ziel der Planung ist mit zeitgemäßer Architekturqualität und Formensprache ein, in sich abgestimmtes, qualitativvolles Gesamterscheinungsbild zu erreichen. Wesentliche Gestaltungsmerkmale sind die vertikale Fassadenbegrünung, die weiß bis hellgraue Farbgebung der Fassaden, die transparente Ausbildung der Absturzsicherungen sowie die Ausbildung der Verschattungselemente in qualitativvoller Materialität und Anordnung.

Durch die Einschränkung der Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dachterrassen soll die Störwirkung dieser funktional notwendigen "Zusatzelemente" auf das architektonische Gesamtbild und die ästhetische Wohnqualität minimiert werden.

3.2 Gestaltung der Außenanlagen und Einfriedungen

Textliche Festsetzung Nr. 10.1 bis 10.3

Mit dem Ziel einer einheitlichen und qualitativvollen Gestaltung der großen Platzfläche (Plaza), die eine große Bedeutung für das Stadtbild und halböffentlichen Charakter besitzt, wird das Oberflächenmaterial entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes reglementiert. Die Großformatigkeit und die Verwendung von Naturstein soll optisch ein großzügiges und hochwertiges Erscheinungsbild gewährleisten, was sich von einer nur funktional ausgerichteten Oberflächengestaltung, z.B. durch kleinformatisches Betonpflaster, abhebt.

Innerhalb des Plangebietes sind Einfriedungen unzulässig, da diese das großzügige Erscheinungsbild der Gesamtanlage erheblich beeinträchtigen und dem Charakter eine Hochhausbebauung widersprechen würden. Weiterhin haben die Freiflächen halböffentlichen Charakter und sollen eine Durchgängigkeit sichern.

Eine Ausnahme hiervon bildet der Bereich der Kindertagesstätte, für die eine Einfriedung der Freifläche nutzungsbedingt unerlässlich ist.

Aus Gründen einer einheitlichen und zurückhaltenden Gestaltung der notwendigen Einfriedungen sind diese nur in Form von Mauern, hintergrünten Zäunen mit senkrechten Metall- oder Holzstäben oder lebenden Laubholzhecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig.

3.3 Anordnung und Gestaltung der Werbeanlagen

Textliche Festsetzungen Nr. 11.1 bis 11.3: Werbeanlagen

Mit diesen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass Werbeanlagen nur bis zu einer bestimmten Höhe angebracht werden, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild im städtebaulich sensiblen Umfeld des Ensembles "Bauliche Gesamtanlage Altstadt Erfurt" zu vermeiden und dem Umgebungsschutz des vorgenannten Ensembles Rechnung zu tragen. Außerdem sollen sich die Werbeanlagen nur zum Juri-Gagarin-Ring orientieren, um den landschaftlich geprägten Bereich des Flutgrabens nicht zu beeinträchtigen.

3.4 Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Textliche Festsetzung Nr. 12.1:

Ungeordnete Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter stören erheblich das Stadtbild und werden deshalb zugunsten des Gesamterscheinungsbildes dauerhaft in die Tiefgarage integriert. Nur für die Abholung gemäß Entsorgungskalender der Stadtwirtschaft Erfurt soll die Müllübergabe auf der dafür festgesetzten Fläche stattfinden.

3.5 Herstellung von Stellplätzen

Textliche Festsetzung Nr. 13.1:

Die Belange des Verkehrs wurden dem innerstädtischen Standort angemessen berücksichtigt. Die gute ÖPNV-Erschließung des Standorts und die gute fußläufige Anbindung an das Stadtzentrum ermöglichen eine Begrenzung/ Reduzierung der Stellplatzanzahl. Die erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich in einer Tiefgarage untergebracht.

4. Nachrichtliche Übernahmen

4.1 Äußere Stadtmauer mit Turmresten

Im Plangebiet befindet sich das Kulturdenkmal „Stadtmauer“. Der etwa 100m lange Abschnitt der historischen Stadtmauer des äußeren Rings verläuft entlang der Böschung des Flutgrabens und begrenzt das Plangebiet in nordöstlicher Ausrichtung. Die Stadtmauer ist in ihren Überresten zu erhalten und in die Planung zu integrieren. Der Bereich außerhalb der vorhandenen Baugrube ist archäologisches Relevanzgebiet „Altstadt“.

Im Norden schließen sich an den Geltungsbereich der äußere Grüngürtel und Flutgraben an, welche ebenfalls als einzelnes Kulturdenkmal in die Denkmalliste der Stadt Erfurt eingetragen sind. Im Süden, ab dem mittleren Straßenverlauf des Juri-Gagarin-Rings, befindet sich das Denkmalensemble „Altstadt Erfurt“ (bauliche Gesamtanlage). Der Umgebungsschutz für das Ensemble "Bauliche Gesamtanlage Altstadt Erfurt" ist zu berücksichtigen. Auf Grund der geplanten neuen städtebaulichen Höhendominanten sind Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der geschützten Erfurter Altstadt denkmalrechtlich relevant. Dies gilt insbesondere für wichtige Blickpunkte und Sichtachsen aus dem Ensemble heraus.

4.2 Kulturdenkmal Flutgraben

Der Flutgraben steht als Kulturdenkmal unter Denkmalschutz.

4.3 Umgebungsschutz für das Ensemble "Bauliche Gesamtanlage Altstadt Er-

f
u
r
t
"

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

Innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage befinden sich eine Vielzahl von Einzeldenkmälern, u.a. das Kulturdenkmal und der Kulturerbestandort "Dom und Severi".

Aufgrund der neuen städtebaulichen Höhendominanten sind die Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten baulichen Gesamtanlage Altstadt Erfurt mit ihren Einzeldenkmälern relevant. Zur Prüfung der Auswirkungen und Nachweis der Verträglichkeit wurde ein Hochhausverträglichkeitsgutachten erstellt.

5. Erschließung des Plangebietes

5.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes für PKW erfolgt über die zwei Tiefgaragenzufahrten in der Wallstraße und am Johannesufer. Die beiden miteinander verbundenen Tiefgaragenebenen mit insgesamt 171 Stellplätzen dienen der Unterbringung des ruhenden Verkehrs und decken den Bedarf an Bewohner- und Besucherparkplätzen, zudem sind hier Fahrradstellplätze in separaten Räumen vorgesehen. Die Tiefgarage steht nicht für eine öffentliche Nutzung zur Verfügung, sondern nur für die Anwohner, die Kindertagesstätte und die Gewerbeeinrichtungen.

Die Straße Johannesufer wird für Anlieferung und Feuerwehr als ab der Tiefgaragenzufahrt Turm A als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche in den Geltungsbereich hinein bis zur sog. Plaza verlängert (einschl. Wendebereich) und in Richtung Norden als Fuß- und Radweg fortgeführt.

Die Türme A und B werden ebenerdig und barrierefrei von der zentralen Plaza aus erschlossen, die Treppenhäuser und Aufzüge führen bis in die Untergeschosse der Tiefgarage. Die Stadtvilla C verfügt über eine separate Erschließung von der Wallstraße im Nordwesten (fußläufig und Rettungsfahrzeuge).

5.2 Ver- und Entsorgung

Das Vorhaben benötigt Anschlüsse an das Trinkwassernetz, an das Abwassernetz sowie an das Elektro- und Medientnetz. Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien sind im südlichen Planungsgebiet bzw. an der südlichen Planungsgebietsgrenze bereits vorhanden, so dass von hier aus die Anschlüsse an vorhandene Medientrassen erfolgt. Eine weitere Anschlussstrasse wird über die Verlängerung der Straße Johannesufer geführt.

Wasser, Abwasser:

Die Erschließung des Plangebietes mit Wasser durch die ThüWa ThüringenWasser GmbH ist grundsätzlich möglich und kann über die an das Gebiet angrenzenden öffentlichen Straßen und die hier verlaufenden Trinkwasserleitungen (Juri-Gagarin-Ring WT 300 GG (1925), Wallstraße WT 100 GGG (1994) und Johannesufer WT 80 GG (1975)) erfolgen.

Die abwassertechnische Erschließung muss im Trennsystem erfolgen. Das Schmutzwasser kann in den vorhandenen Hauptsammler in der Wallstraße und am Juri-Gagarin-Ring eingeleitet werden. Das unverschmutzte Regenwasser ist, sofern es nicht auf dem Grundstück versickert oder verwendet wird, in den Flutgraben einzuleiten. Die Einleitung in ein Gewässer 1. Ordnung bedarf der Genehmigung durch die Obere Wasserbehörde.

Fernwärme:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt und unterliegt somit dem Anschlusszwang. Derzeit ist kein Bestand an fernwärmetechnischen Versorgungsanlagen vorhanden. Die Neuverlegung einer Fernwärmeleitung im öffentlichen Straßenraum ist geplant.

Strom:

Das Planungsgebiet ist derzeit stromtechnisch nicht erschlossen. Für eine zukünftige stromtechnische Erschließung sind entsprechende Leitungsverlegungen sowie die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Diese kann innerhalb der festgesetzten Fläche mit der Zweckbestimmung „Trafo“ eingeordnet werden.

Gas:

Das Plangebiet ist Juri-Gagarin-Ring und der Wallstraße gastechnisch mit „Erdgas H“ erschlossen. Eine zukünftige gastechnische Versorgung der drei neu entstehenden Objekte aus dem öffentlichen Gasversorgungsnetz ist bei durchschnittlichem Leistungsbedarf grundsätzlich möglich, ist aber von Seiten des Vorhabenträgers nicht vorgesehen.

Brandschutz und Löschwassergrundschutz:

Der Löschwassergrundschutz ist 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.

Als Ergebnis der mit der Feuerwehr erfolgten Vorabstimmung sind im Geltungsbereich mehrere Bewegungsflächen angeordnet, welche die Erreichbarkeit der drei Gebäude über die Wallstraße und die Verkehrsflächen 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.

Telekommunikation:

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

Abfallentsorgung

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt über zwei anfahrbare Übernahmeplätze in unmittelbarer Nähe der Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen. Die Müllsammlung selbst erfolgt in separaten Räumen innerhalb der Tiefgarage. Der Transport der Behälter zu den Übernahmeplätzen erfolgt an den jeweiligen Abholtagen (entsprechend Entsorgungskalender Stadtwirtschaft) durch den Hausmeisterdienst über die Rampen der Tiefgarage.

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

6. 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.

6.1 Archäologische Funde

Die außerhalb der vorhandenen Baugrube gelegenen Flächen betreffen ein archäologisches Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.

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

Zur Berücksichtigung der Untersuchungsdauer bei der Zeitplanung und zur Ermittlung der Kosten wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfohlen.

Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird für die Ziff. 1 bis 3 ergänzend hingewiesen.

Rechtsgrundlage:

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

6.2 Fernwärmeversorgung

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

6.3 Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

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

6.4 Bodenaufschlüsse

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

6.5 Artenschutzmaßnahmen

Notwendige Gehölzentfernungen und Gehölzarbeiten sind außerhalb der Brut- und Vegetationszeiten bzw. in der Zeit der Winterruhe von Fledermäusen vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Vor den Fällungen und Abbrüchen sind Kontrollen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchzuführen, bei Betroffenheit sind geeignete vorgezogene Ausgleichmaßnahmen festzulegen.

6.6 Einsichtnahme von Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften wie DIN-Normen, RAL-Farbstandarts o.ä. können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird d.h. nach derzeitiger Sachlage im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung Erfurt, 99096 Erfurt, Löberstraße 34, Erdgeschoss.

7. Folgekosten für die Gemeinde

7.1 Investitionskosten

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.

7.2 Unterhaltungskosten

Der Stadt Erfurt entstehen durch die Verlängerung des "Johannesufers" Unterhaltskosten in Höhe von 1,10.€/m² und Jahr. Das sind bei einer neu hinzukommenden Verkehrsfläche von ca. 1500m² = 1650m²

8. Flächenbilanz

Fläche des Geltungsbereiches / Größe des Plangebiets	9.244 m ²
Straßenverkehrsfläche	657 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	788 m ²
davon:	
- Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche	441 m ²
- Zweckbestimmung Fuß – und Radweg	347 m ²
Fläche für Urbanes Gebiet	7.799 m ²
davon:	
- Grundfläche Wohngebäude	2.513 m ²
- Fläche für Nebenanlagen, Garagen u. Stellplätze	219 m ² (ohne Tiefgarage)
- Flächen zum Anpflanzen	2.534 m ²
- sonstige nicht überbaubare Grundstücksfläche	2.533 m ²