

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT763

## "Ausstellungshaus - Welt der Versuchungen"

VBPALT763

Begründung Vorentwurf / Machbarkeitsstudie



Impressum



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum**  
21.12.2022

## Inhaltsverzeichnis

1	Vorhabensbeschreibung/ Planerfordernis .....	4
1.1	Planerfordernis .....	4
1.2	Geltungsbereich/ Umgebung des Plangebiets .....	4
1.3	Bebauungsplan ALT614 "Am Hügel" .....	4
1.4	Vorhaben .....	6
2	Planungsprämissen.....	7
2.1	Städtebauliche Rahmenbedingungen .....	7
2.2	Verkehrliche Aspekte / Erschließung.....	7
2.3	Umweltbelange .....	7
3	Planerische Zielstellungen / Planungswettbewerb.....	10
3.1	Planerische Zielstellungen .....	10
3.2	Planungswettbewerb.....	11
4	Anhang .....	12
4.1	Übersicht Flurstücke Geltungsbereich Bebauungsplan .....	12
4.2	Luftbild .....	12
4.3	Übersicht Bebauungspläne ALT673 und ALT614 .....	12
4.4	Massenstudie (Machbarkeitsstudie).....	12
4.5	Verschattungsstudie .....	12

# 1 Vorhabensbeschreibung/ Planerfordernis

## 1.1 Planerfordernis

Die Vorhabenträgerin hat für das Vorhaben "Ausstellungshaus - Welt der Versuchungen" am 14.11.2022 einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB auf den Flurstücken 156 und 157, Gemarkung Erfurt, Flur 123, gestellt. Das Konzept des Ausstellungshauses an der Schnittstelle zwischen Wissenschaft und Kunst widmet sich alten und neuen Versuchungen und Abhängigkeiten – von Drogen bis hin zu Social Media – und beleuchtet sie aus unterschiedlichen Blickwinkeln. Das Ausstellungshaus, welches eine Nettotonutzfläche zwischen 4.000 m<sup>2</sup> und 5.000 m<sup>2</sup> aufweisen soll, verfolgt damit einen innovativen Ansatz in der Suchtprävention.

Die Flächen liegen im Geltungsbereich des seit 28.09.2018 rechtsverbindlichen Bebauungsplans ALT614 "Am Hügel". Der rechtsverbindliche Bebauungsplan ALT614 sieht neben Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen und speziell für die Flurstücke 156 und 157 die Festsetzung der Mischgebiete Teilbereiche MI 2a und MI 2b vor. Um die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens zu gewährleisten, ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB ein "neuer" Bebauungsplan ALT763 "Ausstellungshaus - Welt der Versuchungen" aufzustellen, mit dem der Geltungsbereich des Bebauungsplans ALT614 "Am Hügel" in Teilen überplant wird.

Die Ausgestaltung des Vorhabens soll in einem von der Vorhabenträgerin durchzuführenden Planungswettbewerb erfolgen. Die Vorhabenträgerin ist bereit, vor Aufstellung des Bebauungsplans einen Planungswettbewerb auszuloben.

## 1.2 Geltungsbereich/ Umgebung des Plangebiets

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich in der Innenstadt von Erfurt und erstreckt sich nördlich der Weidengasse, westlich der Straße Am Hügel und südlich der Huttenstraße. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke 156 und 157 in der Gemarkung Erfurt in der Flur 123 und weist eine Größe von 3.510 m<sup>2</sup> auf.

## 1.3 Bebauungsplan ALT614 "Am Hügel"

Die Grundstücke Gemarkung Erfurt, Flur 123, Flurstücke 156 und 157, für den der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT763 "Ausstellungshaus - Welt der Versuchungen" aufgestellt werden soll, liegen im Geltungsbereich des seit 28.09.2018 rechtsverbindlichen Bebauungsplans ALT614 "Am Hügel". Der rechtsverbindliche Bebauungsplan ALT614 sieht neben Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen und speziell für die Flurstücke 156 und 157 die Festsetzung der Mischgebiete Teilbereiche MI 2a und MI 2b vor.

Für das Mischgebiet Teilbereich MI 2a, wurde der besondere Nutzungszweck "Parkhaus" festgesetzt. Dies dient der Unterbringung eines öffentlich nutzbaren Parkhauses mit einer Mindestanzahl von 250 Stellplätzen und einer maximalen Stellplatzzahl von 400 Stellplätzen. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen sowie der GRZ von 0,8 wäre innerhalb des Baufelds ein Parkhaus mit einer Bruttogrundfläche von ca. 1.850 m<sup>2</sup> sowie einer maximalen Höhe von 14m zulässig. Für das südlich angrenzende MI 2b (GRZ 0,5) beträgt die festgesetzte Größe des Baufelds 520 m<sup>2</sup>. Da die festgesetzten Baufelder hier jedoch nur eine Tiefe von 12 m bzw. 10 m aufweisen, ist die Einordnung eines Ausstellungshauses, welches regelmäßig größere Bautiefen erfordert hier nicht möglich.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens zu gewährleisten, ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB ein "neuer" Bebauungsplan ALT763 "Ausstellungshaus - Welt der Versuchungen" aufzustellen, mit

dem der Geltungsbereich des Bebauungsplans ALT614 "Am Hügel" in Teilen überplant wird (siehe Anlage 4.3).

Der Bereich Huttenplatz/ Am Hügel zählt zu den wichtigsten Stadteingängen in die Altstadt und stellt zugleich einen der letzten flächenintensiven städtebaulichen Missstände der Erfurter Altstadt dar. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ALT614 "Am Hügel" wird die Revitalisierung der teilweise brachgefallenen/ bzw. untergenutzten innerörtlichen Flächen durch bodenordnerische, städtebauliche und funktionelle Neuordnung sowie eine bauliche Verdichtung angestrebt. Als Planungsziele wurden neben einer notwendigen Stadtreparatur und Neudefinition des strukturell wichtigen Stadteingangs in die Altstadt unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes, die Neuordnung der Verkehrsflächen sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Wiedernutzbarmachung von Brachflächen verfolgt. Die Nutzung städtebaulicher Neuordnungsmaßnahmen dient der Beseitigung städtebaulicher Missstände und Schaffung funktional nachhaltiger Baustrukturen.

Die notwendigen Korrekturen des Stadtgrundrisses ermöglichen einerseits eine zeitnahe Auffüllung einzelner freiwerdender Baufelder, mit denen bereits ein wesentlicher Beitrag zur Stadtreparatur geleistet werden kann. Andererseits ermöglichen sie einen Fortbestand der im Verlauf der geplanten Innentadt-tangente bereits entstandenen Wohnbebauung bis zum Ende ihrer jeweiligen Nutzungszeit und geben die Strukturen für eine denkbare Nachfolgebebauung vor, mit der langfristig der Reparaturprozess abgeschlossen werden könnte.

Um das Ziel einer umfassenden Stadtreparatur erreichen zu können, müssen die aus der begonnenen Flächensanierung der späten DDR-Zeit resultierenden, schwer wiegenden strukturellen Brüche des Gebiets einer praktikablen, schrittweise umsetzbaren Neuordnung zugeführt werden. Seit dem Abbruch der hier umfänglich begonnenen und erfolgten Innentadtzerstörung in der Wendezeit zeigt sich bei näherer Betrachtung, dass dieser Übergangszustand mehr oder weniger unverändert erhalten ist und lediglich durch verschiedene Gebäudesanierungen verschliffen wurde.

Tatsächlich bestehen derzeit zwischen der heutigen verkehrlichen Funktion und den baulich vorhandenen Verkehrsanlagen, zwischen den heutigen Straßenverläufen und der darunterliegenden technischen Infrastruktur, zwischen den heutigen Stadträumen und dem historisch angelegten, dem Ort immanenten Raumgefüge weiterhin extreme Divergenzen, die eine schlüssige Neuordnung im heutigen Zustand bislang rechtlich, technisch und wirtschaftlich unmöglich gemacht haben und ohne eine grundlegende strukturelle Korrektur aller Voraussicht nach auch weiter unmöglich machen werden.

Hinzu treten die planerischen Vorbelastungen der Flächen durch die baurechtliche Sicherung von Stellplätzen auf den heutigen Brachflächen, durch genehmigte und bestandsgeschützte Anlieferbeziehungen und einen insgesamt hohen Stellplatzbedarf aus den umgebenden Wohnquartieren und Bildungsnutzungen.

Zur Umsetzung des Bebauungsplans ALT614 "Am Hügel" wurde ein Baulandumlegungsverfahren (UV 18/11 "Am Hügel") durchgeführt. Das Umlegungsverfahren ist nunmehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ALT614 komplett abgeschlossen. Die im Ergebnis der Baulandumlegung gebildeten Flurstücke 156 und 157 (Gemarkung Erfurt-Mitte, Flur 123) befinden sich im Eigentum der Stadt Erfurt. Der Vorhabenträgerin wurde seitens der Stadt eine Verfügungsberechtigung an den Grundstücken für die Realisierung des Vorhabens gewährt.

## 1.4 Vorhaben

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung eines Ausstellungshauses für das Vorhaben "Welt der Versuchungen" vor. Vorgesehen wird ein dreigeschossiges Gebäude mit einer maximalen Höhe von 18m. Die in der "Massenstudie" dargestellten Treppenraumüberhöhungen dürfen nicht zu einer weiteren Verschattung angrenzender Gebäude über das dargestellte Maß hinaus führen. Das Gebäude soll nördlich der Weidengasse, westlich der Straße Am Hügel sowie südlich der Huttenstraße errichtet werden.

Das Vorhaben soll eine Nettotonutzfläche von 4.000 m<sup>2</sup> bis max. 5000 m<sup>2</sup> umfassen, die in angemessener Form in dem Ausstellungshaus untergebracht werden sollen. Die Prüfung ob das Ausstellungshaus mit den gewünschten Parametern auf der Fläche umsetzbar ist, erfolgt im Rahmen einer Machbarkeitsstudie (Anlage 4.4, Massenstudie).

Es sind nach derzeitigem Stand mindestens 107 Stellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen. Im Rahmen des Vorhabens ist eine Tiefgarage zu errichten. Die Stellplätze resultieren aus Baulasten, Grunddienstbarkeiten sowie dem Stellplatzbedarf, der sich aus dem Vorhaben des Ausstellungshauses selbst ergibt folgendermaßen:

- In der Tiefgarage sind mindestens 79 Stellplätze für kirchliche Verwaltungseinrichtungen herzustellen, die per Baulast auf dem Grundstück gesichert sind.
- Des Weiteren sind 14 ebenerdige Stellplätze auf dem Flurstück 156 zugunsten der Eigentümer der Grundstücke in der Gemarkung Erfurt, Flur 137, Flurstücke 10, 11, 12, 13/1 und 13/2 mit einer Dienstbarkeit gesichert. Diese Stellplätze sind innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Fläche "ST" im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes ALT614 herzustellen. Da diese Stellplätze den Kunden des Einkaufsmarktes auf dem westlich angrenzenden Grundstück Weidengasse 2 und 3 vorbehalten sind, kommt eine Verschiebung der Stellplätze nicht in Betracht.
- Zusätzlich sind die notwendigen Stellplätze für das eigene Bauvorhaben nachzuweisen. Unter Berücksichtigung der Nutzflächen für das Vorhaben kann nach cursorischer Prüfung von erforderlichen 18 Stellplätzen ausgegangen werden. Unter Berücksichtigung eines Mobilitätskonzeptes entsprechend des Stadtratsbeschlusses 0289/21 "Handlungsrichtlinie der Landeshauptstadt Erfurt für die Herstellung von Kfz-Stellplätzen" sind dann noch mindestens 14 Stellplätze für das Vorhaben herzustellen.
  - Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich der "Handlungsrichtlinie der Landeshauptstadt Erfurt für die Herstellung von Kfz-Stellplätzen", welche an diesem Standort anzuwenden ist. Dabei sind die Lagegunst und die Möglichkeiten eines Mobilitätskonzeptes zu berücksichtigen. Für das Plangebiet kommt eine Beschränkung der erforderlichen Stellplätze auf max. 75% der erforderlichen Stellplätze unter Berücksichtigung eines Mobilitätskonzeptes in Betracht. Im Rahmen des Mobilitätskonzeptes sind Maßnahmen wie (Carsharing, Job-Tickets u. ä.) nachzuweisen, mit denen Stellplätze abgelöst werden können. Unter Berücksichtigung eines Mobilitätskonzeptes bedeutet es, dass dann noch mindestens 14 Stellplätze für das Vorhaben erforderlich werden.
  - Des Weiteren sind 36 Fahrradabstellplätze herzustellen. Die Abstellplätze für Mitarbeiter sollten im Gebäude (Bsp. Tiefgarage) und die Abstellplätze für Besucher im Bereich des Eingangs eingeordnet werden. Die Anzahl der erforderlichen Fahrradstellplatzanlagen ist in Abhängigkeit vom tatsächlichen Raumkonzept zu beurteilen.
- Das Haus soll nachhaltig gebaut werden. Diesen Aspekt gilt es für die Wahl der Baumaterialien und die energetische Bilanz des Gebäudes zu beachten. Das Flachdach ist zu begrünen und mit einer Photovoltaikanlage zu kombinieren. Fassadenbegrünung ist ebenfalls vorzusehen.

## 2 Planungsprämissen

### 2.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen

- Die Flächen liegen im Geltungsbereich des seit 28.09.2018 rechtsverbindlichen Bebauungsplans ALT614 "Am Hügel" (siehe dazu Punkt 1.3)
- Die Flächen des Vorhabens liegen innerhalb der Sanierungssatzung „Altstadt, EFM101“ vom 24.06.1992 und sind insofern Gegenstand des besonderen Städtebaurechts gemäß §§ 136 bis 191 BauGB. Mit dem Bebauungsplan werden die Sanierungsziele gebietsbezogen konkretisiert. Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Das Planungsgebiet befindet sich gleichfalls im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung "Altstadt" nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt) sowie im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt vom 23. November 1992.
- Auf dem Flurstück 156, Flur 123, Erfurt- Mitte (und angrenzende) Grundstücke werden Reste der als Kultur- und Bodendenkmal geschützten mittelalterlichen Stadtbefestigung vermutet. Die genaue Lage, Erhaltungszustand und Ausdehnung sind nicht bekannt und können erst im Zuge archäologischer Voruntersuchungen ermittelt werden.

### 2.2 Verkehrliche Aspekte / Erschließung

- Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer Lage mit fußläufig erreichbarem ÖPNV. Die äußere Erschließung besteht über die öffentlichen Straßen Am Hügel/ Huttenstraße.
- Mit Neufestsetzung der Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ALT614 "Am Hügel" werden die Strukturen für eine denkbare Nachfolgebebauung vorgegeben, mit der langfristig der Stadt-reparaturprozess abgeschlossen werden könnte. Die gewidmete Verkehrsfläche der Straße Am Hügel innerhalb des Geltungsbereichs kann bis zu einem Umbau der Verkehrsflächen weiterhin als Verkehrsfläche genutzt werden.
- Mit dem Entwurf des Bebauungsplans ALT763 ist jedoch vorgesehen, die östlich und nördlich an das Vorhaben angrenzenden Verkehrsflächen in den Straßen Am Hügel und Huttenstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen. Ziel ist es, die Verkehrsflächen weitestgehend im Bestand zu belassen. Für die Inbetriebnahme des Ausstellungshauses wird auch eine entsprechende Anpassung der Straßenanlagen erforderlich, um deren Funktionsfähigkeit zu gewährleisten (incl. Herstellung einer Gehbahn auf der Südseite der Huttenstraße) sowie die Anpassung an die bestehenden Verkehrsflächen. Zwischen dem geplanten Ausstellungshaus und der bestehenden Verkehrsfläche Am Hügel ist die Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche vorgesehen.

### 2.3 Umweltbelange

#### *Lärm/ Immissionen*

- Für den rechtswirksamen Bauungsplan ALT614 liegt eine schalltechnische Untersuchung vom 24.01.2017 vor. Die schalltechnischen Untersuchungen haben ergeben, dass ein Parkhaus an dem fest-

gesetzten Standort mit bis zu 400 Stellplätzen realisierbar ist, es sind jedoch umfangreiche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Da nunmehr am Standort des Parkhauses das Ausstellungshaus mit einer Tiefgarage mit unter 100 Stellplätzen zuzüglich 28 ebenerdigen Stellplätzen realisiert werden soll, werden die Immissionen, die durch den Zu- und Abfahrtsverkehr verursacht werden, deutlich geringer sein. Dennoch wird unter dem Aspekt des Lärmschutzes empfohlen, wie bereits in der schalltechnischen Untersuchung vom 24.01.2017 ermittelt, die Zufahrt der Tiefgarage im Bereich der Straße Am Hügel anzuordnen. Diese Lage bietet aufgrund der größeren Abstände zur angrenzenden Wohnbebauung das geringstmögliche Konfliktpotential. Für das Vorhaben ist ein Schallimmissionsgutachten zu erstellen. Dieses bildet die Grundlage zur Einschätzung des Lärmschutzes für die angrenzende Wohnbebauung. Im Rahmen dessen sind die erforderlichen schalltechnischen Maßnahmen festzulegen.

#### *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 negativen Folgen auf das Bioklima für den 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 Flächen müssen klimatisch saniert werden. Unter dem klimaökologischen Sanierungsaspekt haben demzufolge Überwärmungsmindernde Maßnahmen zu erfolgen. Bauungen in Sanierungsbereichen im stadtrelevanten Einflussbereich sind nur mit kompensatorischen Maßnahmen möglich. Ziel ist es diese stark versiegelten Flächen trotz Neubebauung klimatisch aufzuwerten. Mikroklimatisch wirkende Belange sind in den Planungen zu berücksichtigen (z.B. Dach- und Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen).

#### *Fernwärme:*

- Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung Altstadt, sodass Anschluss- und Benutzungszwang besteht, wenn die betreffenden Grundstücke durch eine betriebsfertige Fernwärmeleitung erschlossen werden. Eine betriebsfertige Fernwärmeleitung liegt am Bebauungsplangebiet an. Laut § 5 (1) Fernwärmesatzung ist im Satzungsgebiet bei diesbezüglich erschlossenen Grundstücken jedes Gebäude anzuschließen.

#### *Altlasten:*

- Die innerhalb des Geltungsbereiches Bebauungsplans ALT 614 "Am Hügel" gelegenen bzw. unmittelbar angrenzenden Flächen wurden bislang nicht im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfasst, d.h. es sind keine Nutzungen bekannt geworden, die einen Altlastenverdacht bzw. schädliche Bodenveränderungen hinsichtlich Schadstoffbelastungen begründet hätten.

#### *Baumbestand:*

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ALT763 befinden sich mehrere, nach der Baumschutzsatzung geschützte Bäume, welche nach der Baumkartierung zum Bebauungsplan ALT614 eine gute Vitalität aufweisen. Die Erfassung dazu erfolgte im Rahmen eines Gutachtens zum Baumbestand im Jahr 2010 im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplans ALT614 "Am Hügel". Bei Umsetzung des Parkhauses entsprechend der Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans ALT614 wären diese Bäume zu fällen. Ersatzpflanzungen wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans ALT614 vorgesehen.
- Die Baumerfassung ist vor der Auslobung des Wettbewerbs für den Geltungsbereich des Bauungsplans ALT763 zu aktualisieren. Diese Baumkartierung (die im Wettbewerbsgebiet 8 Bäume umfasst) ein-

schließlich der Vitalitätsprüfung ist den Wettbewerbsteilnehmern mit der Forderung zur Verfügung zu stellen, werden möglichst den wertvollsten Bestand zu erhalten.

- Die Machbarkeitsstudie gibt die maximale Höhe und Breite des Ausstellungshauses vor. Erst im Ergebnis des Wettbewerbs wird die Kubatur des Gebäudes definiert. Somit ist es möglich, dass die eigentliche Gebäudekubatur im Ergebnis des Wettbewerbs den vorgegebenen Rahmen nicht ausschöpft und dadurch einzelne Bäume erhalten werden können.

#### Starkniederschlagsvorsorge:

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ALT763 sind zumindest die südlichen Flächenbereiche in der aktuellen Starkniederschlagsgefahrenkartierung der Stadt Erfurt bereits bei seltenen Ereignissen (Maßstab 'hN 38 mm/60 min') als potentiell überstaugefährdet ausgewiesen. Daneben muss randlich (nördliche Grenze und östliche Grenze) mit erheblichen ungeordneten potentiellen Auflussfließwegen gerechnet werden. Die Starkniederschlagsgefährdung im Bestand ist zu berücksichtigen, künftige Planungen dürfen nicht zu einer Verschlechterung im Planbereich selbst sowie den Anliegergrundstücken führen. Dies ist insbesondere bei der Geländeregulierung und der Verkehrserschließung zu beachten. Die Starkniederschlagsgefährdung ist im Hinblick auf die Planvorgabe 'Tiefgarage' und deren Sicherung nachweislich zu beachten.
- Im Hinblick der Starkregen- und Überflutungsvorsorge wird generell empfohlen, bereits in frühen Planungsphasen für den gesamten B-Planbereich ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986:100 zu führen und daraus die dann notwendigen Festsetzungsmöglichkeiten für den B-Plan (Freihaltung von Flächen für Abfluss, Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser) abzuleiten.
- Die Freiraum und Objektplanung ist verstärkt mit den Maßnahmen der Überflutungsvorsorge zu verknüpfen.

#### Niederschlagswassererschließung

- Laut geltenden Vorschriften bzgl. der Regenwasserbewirtschaftung ist darauf hinzuweisen, dass sich die wasserwirtschaftlichen Planungen gemäß DWA A102-4 am Referenzwert für die naturnahe urbane Wasserbilanz (NatUrWB) orientieren müssen. Für das geplante Objekt bedeutet dies:
  - 49,5 % Verdunstung,
  - 35,1 % Versickerung,
  - 15,4 % Oberflächenabfluss.
- Hierbei ist anzumerken, dass diese objektbezogenen NatUrWB-Referenzwerte (siehe auch <https://www.naturwb.de/> bzw. die beigefügte Anlage) nicht als starrer Zielwerte, wohl aber doch als verbindlicher Zielbereich für die Planung zu verstehen sind.
- Da große Teile des Vorhabens mit Tiefgarage geplant werden, sind konservative Versickerungen vermutlich schwer bis kaum abbildbar. Dem entsprechend besteht die Notwendigkeit zu technischen Sonderlösungen.

#### *Besonnung:*

- Die Verschattungsstudie (s. Anlage 4.5) wurde begleitend zur Machbarkeitsstudie (Massenstudie) für das Bauvorhaben "Ausstellungshaus -Welt der Versuchungen" erstellt. Geplant ist eine 3-geschossige Neubebauung mit Teilnutzung der Dachflächen des Gebäudes. Die Gesamthöhe der Neubebauung beträgt 18,00 m.
- Die Ergebnisse einer Verschattungsstudie für das Vorhaben stellen heraus, dass die Neubebauung des Ausstellungshauses "Welt der Versuchungen" für die Verschattungsstände der Nachbarbebauungen folgende Auswirkungen hat.

<i>Stichtage</i>		
<i>17. Januar</i>	<b>Weidengasse 2 und 3</b>	- Besonnungsdauer wird im Tagesgang um jeweils ca. 1 Stunde verkürzt
<i>23. September</i>		- Besonnungsdauer wird im Tagesgang auf ca. 1 bis 2 Stunden verkürzt
<i>17. Januar</i>	<b>Huttenstraße 1 bis 3</b>	- Besonnungsdauer wird im Tagesgang um 1 bis 3 Stunden verkürzt
<i>23. September</i>		- nur geringe Mehrverschattung gegenüber heutigen Zustand
<i>17. Januar</i>	<b>Huttenstraße 14, 15 und 16</b>	- nur geringe Mehrverschattung gegenüber heutigen Zustand
<i>23. September</i>		- nur geringe Mehrverschattung gegenüber heutigen Zustand

- Die empfohlene Besonnungsdauer nach DIN 5034 bezogen auf die Bestandsgebäude wird auch mit Erstellung des Neubaus mit einer Höhe von max. 18m erreicht.

### 3 Planerische Zielstellungen / Planungswettbewerb

#### 3.1 Planerische Zielstellungen

- Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf dem Grundstück die Errichtung einer Bebauung im Sinne der Anforderung des Vorhabens, Ausstellungshaus "Welt der Versuchungen" mit hoher gestalterischer Qualität und standortangemessenen Einbindung in die Umgebung. Vorgesehen wird ein dreigeschossiges Gebäude mit einer maximalen Höhe von 18m. Ziel ist es, ein ökologisch möglichst klimaeffizientes Ausstellungshaus zu entwickeln. Um Abhängigkeit besser und anders zu verstehen, wird sie in einen erweiterten Kontext gestellt.
- Das Ausstellungshaus verfolgt damit einen innovativen Ansatz in der Suchtprävention. Zielgruppe sind insbesondere junge Menschen, aber auch Menschen jedweder Generation, Herkunft und Bildung. Einer Machbarkeitsstudie zufolge, ist zu Beginn mit etwa 40.000 Besuchern im Jahr zu rechnen.
- Der Vorhabenträgerin wurde das Grundstück von der Stadt Erfurt zur Umsetzung des Vorhabens mit Beschluss des Stadtrates vom 06.07.2022 (DS0927/22) zur Verfügung gestellt. Dies erfolgte unter der Maßgabe, dass auf dem Grundstück die erforderlichen Stellplätze, die aus Stellplatzbaulasten und Grunddienstbarkeiten resultieren, durch die Vorhabenträgerin hergestellt werden. Dabei handelt es sich um 79 Stellplätzen für kirchliche Verwaltungseinrichtungen, die in einer Tiefgarage unterzubringen sind sowie um 14 ebenerdige Stellplätze auf dem Flurstück 156 zugunsten der Eigentümer der Grundstücke in der Gemarkung Erfurt, Flur 137, Flurstücke 10, 11, 12, 13/1 und 13/2, die mit einer Dienstbarkeit gesichert sind.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Revitalisierung der brachgefallenen innerörtlichen Flächen durch funktionelle Neuordnung sowie eine bauliche Verdichtung angestrebt. Für diesen Bereich als ein Eingang in die Altstadt wird eine Stadtreparatur als strukturell wichtiges Ziel formuliert. Mit der Errichtung des Ausstellungshauses für die "Welt der Versuchungen" wird durch die Bebauung der jetzt noch vorhandenen Brache ein wesentlicher Beitrag zur Stadtreparatur geleistet.

### **3.2 Planungswettbewerb**

- Der Neubau und die Einrichtung des Ausstellungshauses "Welt der Versuchungen" wird aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestags ermöglicht. Aufgrund des Bundesinteresses wird die Vorhabenträgerin einen Planungswettbewerb durchführen. Der Geltungsbereich des Planungswettbewerbes umfasst die verfügbaren Flächen des Antragstellers.
- Das Ergebnis des Wettbewerbs bildet die Grundlage des Bebauungsplanentwurfs ALT673 "Ausstellungshaus – Welt der Versuchungen"

## **4 Anhang**

**4.1 Übersicht Flurstücke Geltungsbereich Bebauungsplan**

**4.2 Luftbild**

**4.3 Übersicht Bebauungspläne ALT673 und ALT614**

**4.4 Massenstudie (Machbarkeitsstudie)**

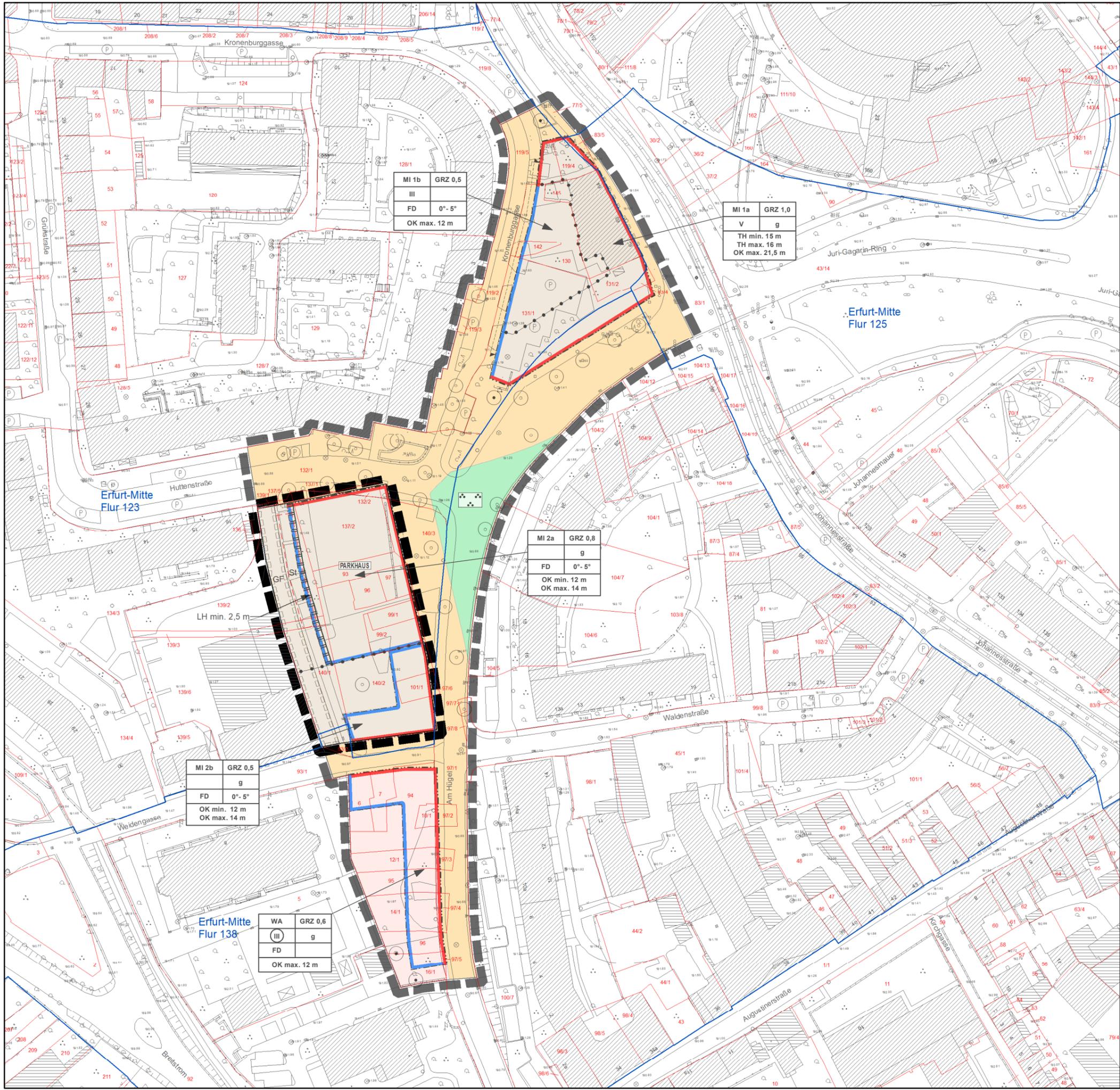
**4.5 Verschattungsstudie**





Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT763  
**Ausstellungshaus "Welt der Versuchungen"**  
 Geltungsbereich  
 Orthophoto 2020 11. April





MI 1b	GRZ 0,5
III	
FD	0°-5°
OK max. 12 m	

MI 1a	GRZ 1,0
V	g
TH min. 15 m	
TH max. 16 m	
OK max. 21,5 m	

MI 2a	GRZ 0,8
	g
FD	0°-5°
OK min. 12 m	
OK max. 14 m	

MI 2b	GRZ 0,5
	g
FD	0°-5°
OK min. 12 m	
OK max. 14 m	

WA	GRZ 0,6
III	g
FD	
OK max. 12 m	

### Legende



Geltungsbereich Bebauungsplan  
ALT763 "Ausstellungshaus -  
Welt der Versuchungen"



Geltungsbereich Bebauungsplan  
ALT614 "Am Hügel"

Stand der ALK 10.10.2016

## Übersicht Bebauungspläne ALT763 und ALT614

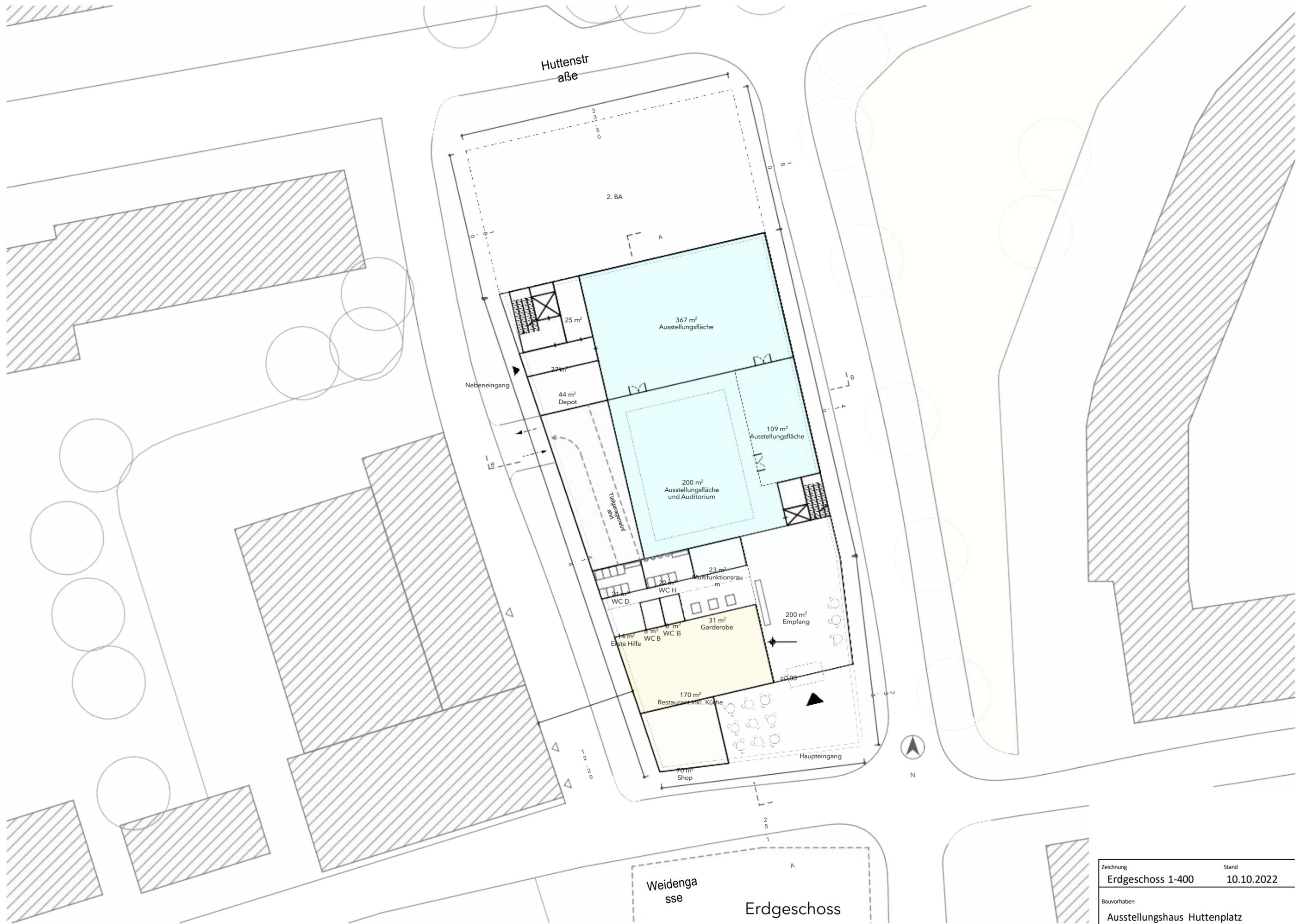


Maßstab: ohne Datum: 14.11.2022 Nachdruck oder Vervielfältigung verboten

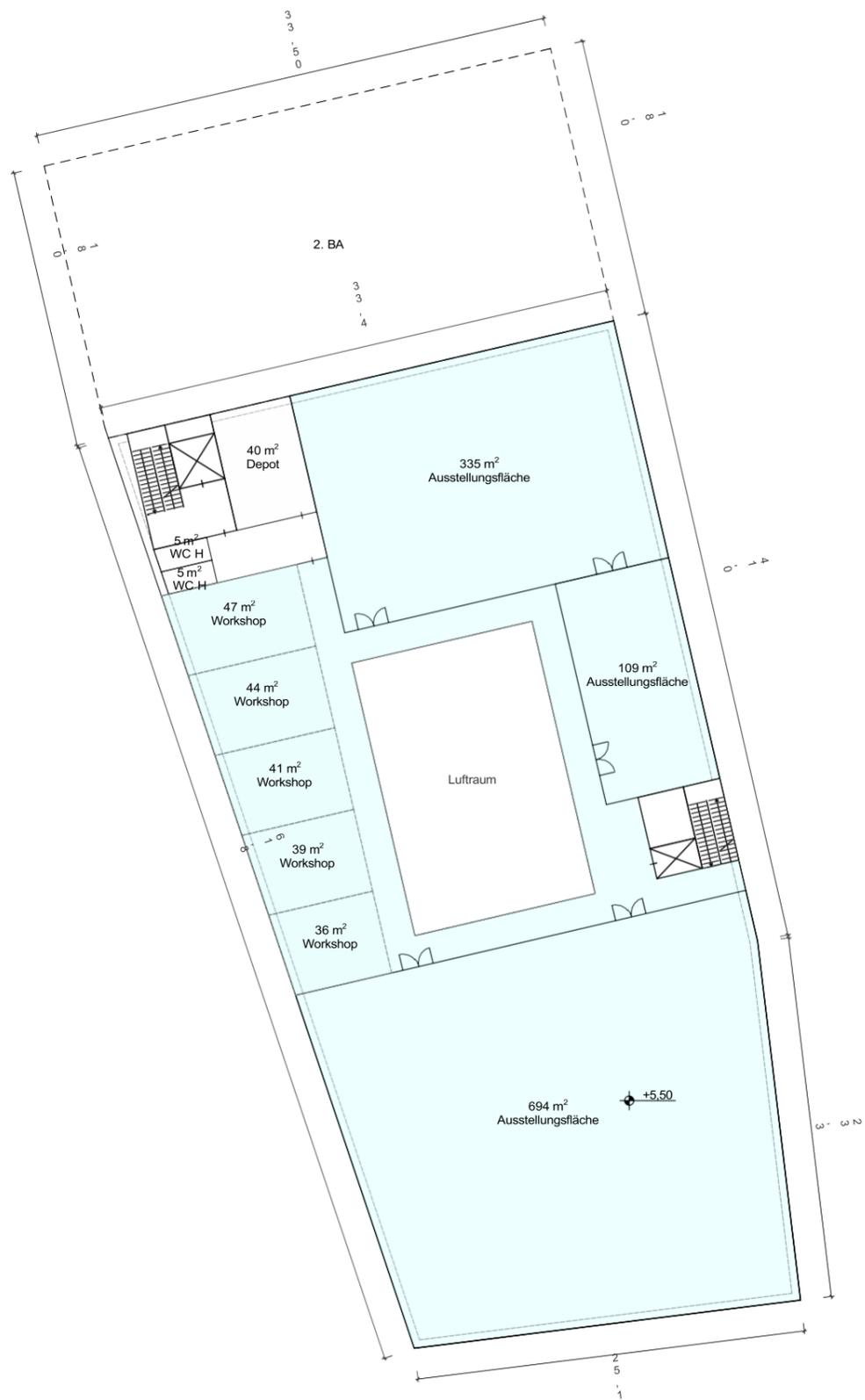
Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Kataster/Amt für Geoinformation, Bodenordnung und Liegenschaften  
Dezernat Kultur und Stadtentwicklung  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

# Massenstudie

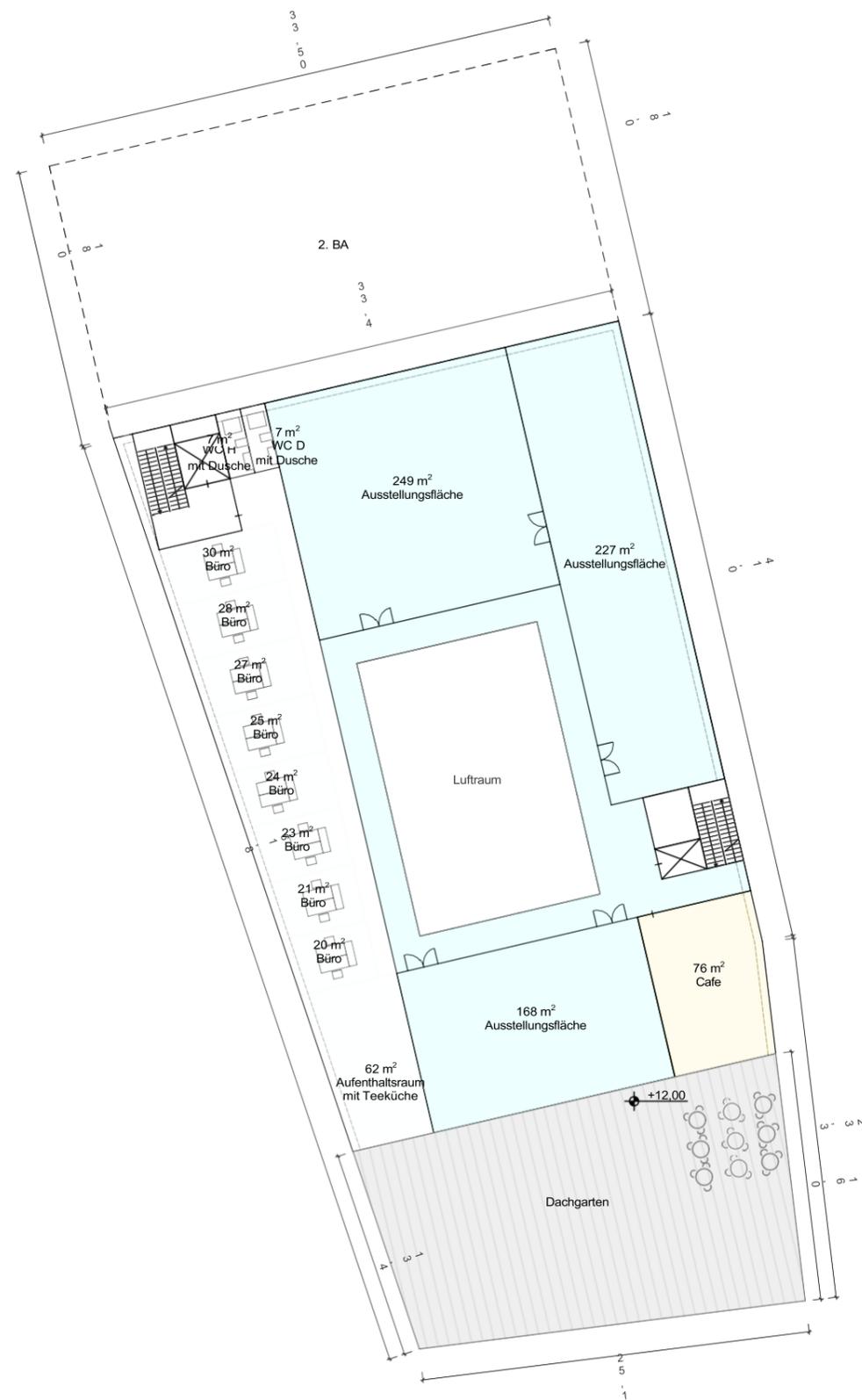
Ausstellungshaus Huttenplatz  
Stand 10.10.2022



Zeichnung	Stand
Erdgeschoss 1-400	10.10.2022
Bauvorhaben	
Ausstellungshaus Huttenplatz	
Planverfasser	



1. Obergeschoss



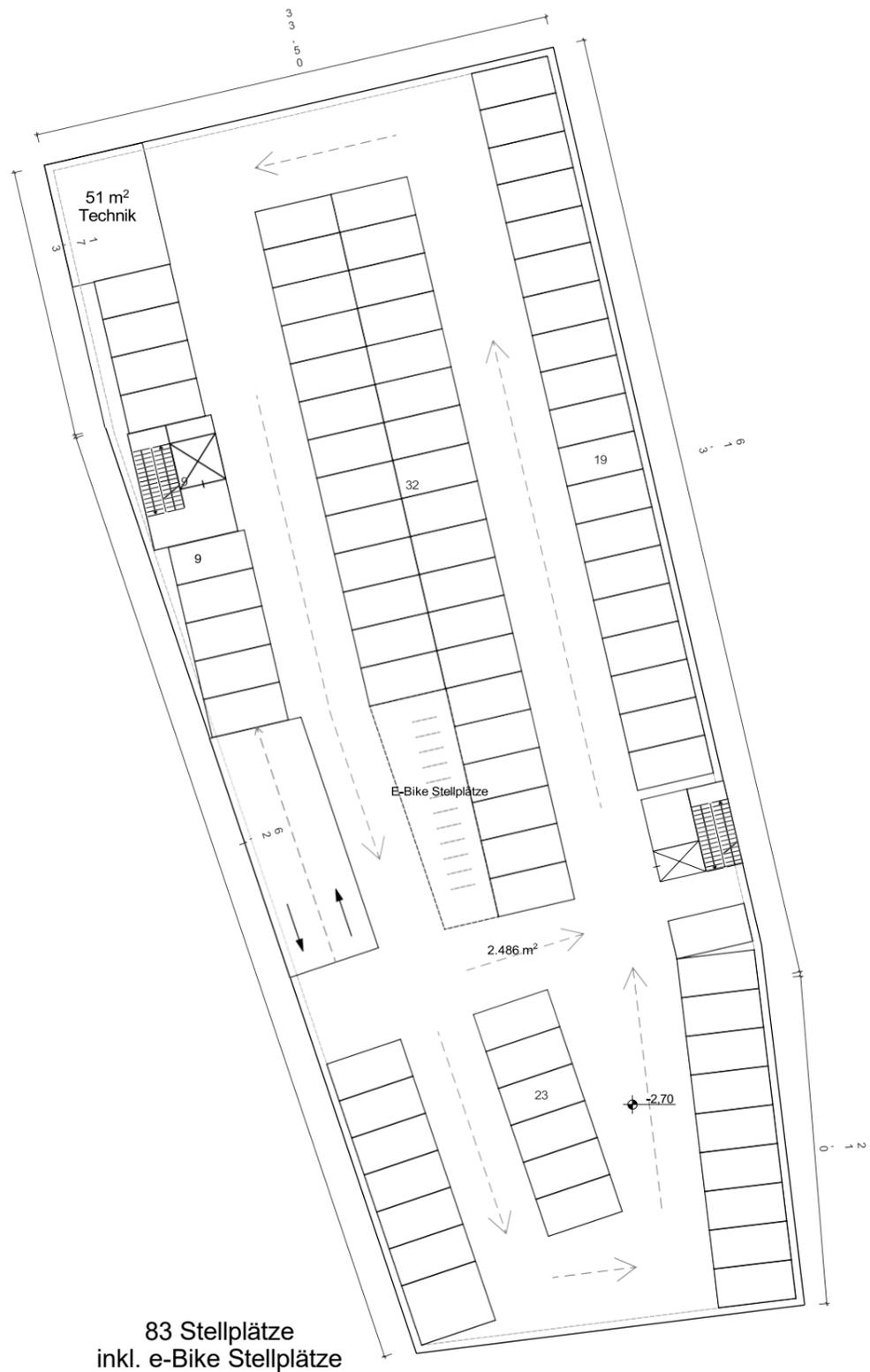
2. Obergeschoss



Zeichnung **Obergeschoss 1-400** Stand **10.10.2022**

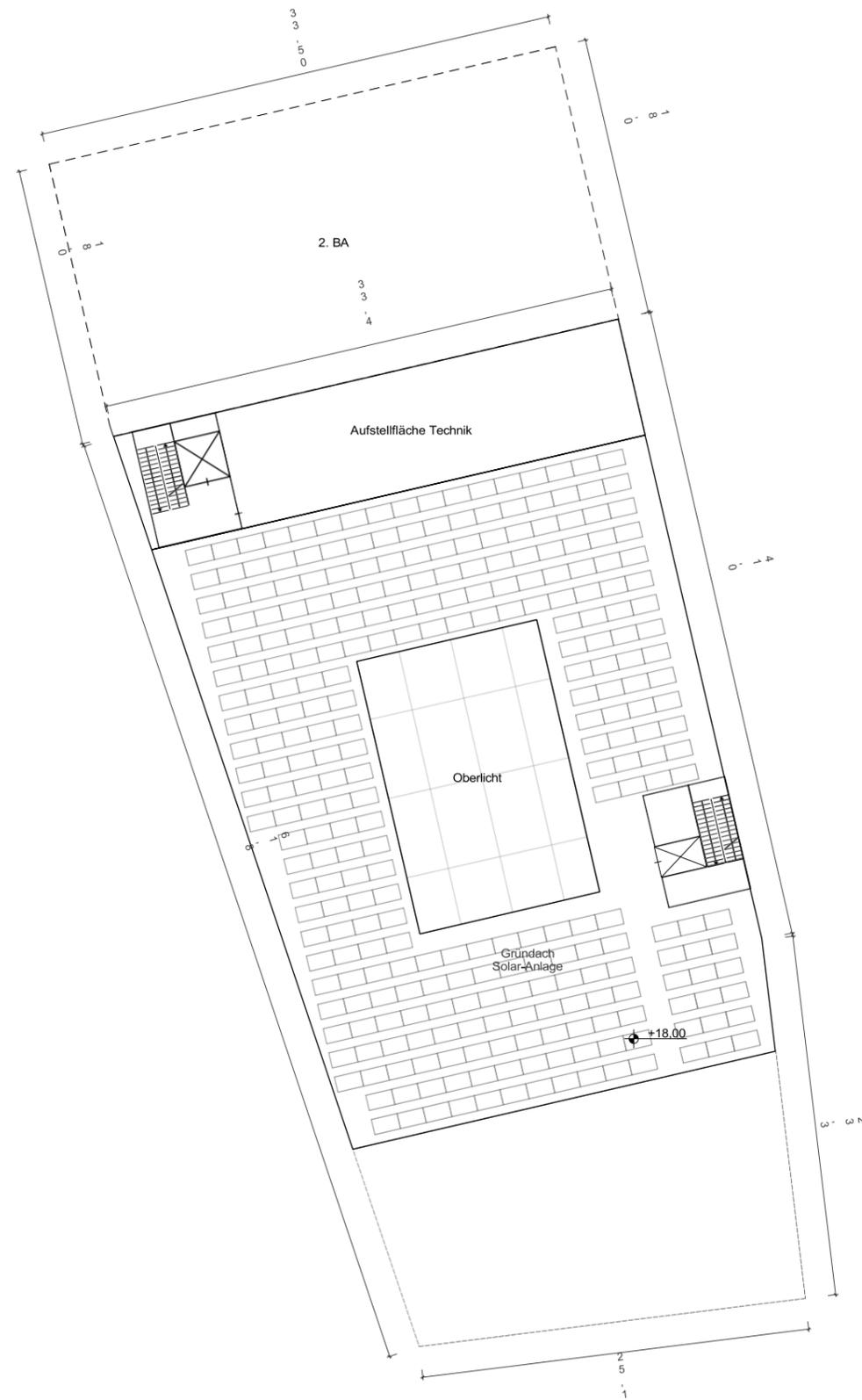
Bauvorhaben **Ausstellungshaus Huttenplatz**

Planverfasser **Anderhalten Architekten**  
 Friedrichstraße 127 Telefon 030 278 944-0



83 Stellplätze  
inkl. e-Bike Stellplätze

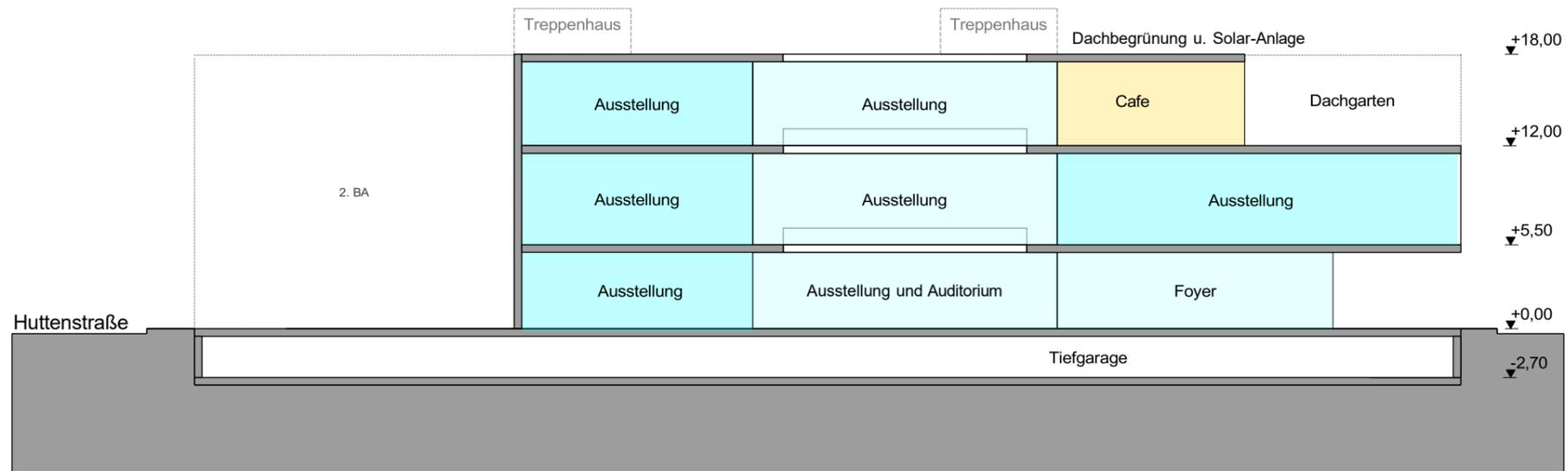
Tiefgarage



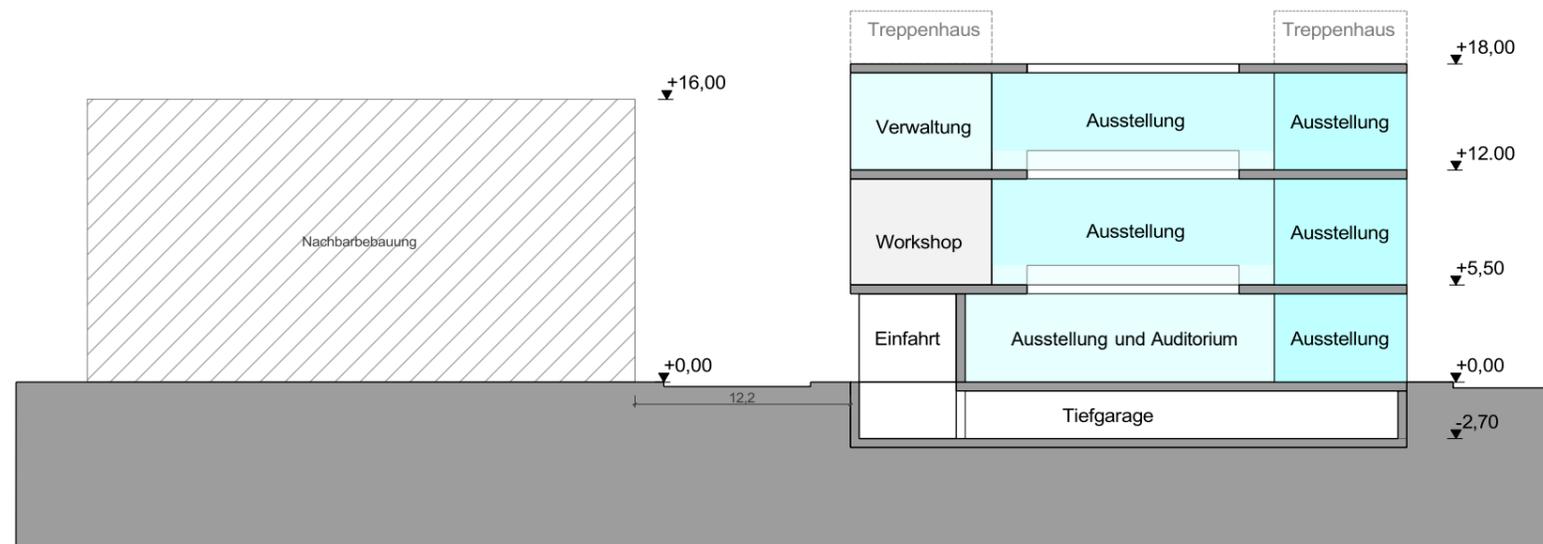
Dachgeschoss



Zeichnung	Stand
UG DG 1-400	10.10.2022
Bauvorhaben	
Ausstellungshaus Huttenplatz	
Planverfasser	
Anderhalten Architekten	
Friedrichstraße 127	Telefon 030 278 944-0



Schnitt AA



Schnitt BB

Zeichnung	Stand
Schnitt A B 1-400	10.10.2022
Bauvorhaben	
Ausstellungshaus Huttenplatz	
Planverfasser	
Anderhalten Architekten	
Friedrichstraße 127 10117 Berlin	Telefon 030 278 944-0 Telefax 030 278 944-11

## Flächenberechnung:

<p><b>EG</b></p> <p>Foyer: 200 m<sup>2</sup></p> <p>Cafe/Restaurant: 170 m<sup>2</sup></p> <p>Multifunktion: 23 m<sup>2</sup></p> <p>Garderobe: 31 m<sup>2</sup></p> <p>Shop: 70 m<sup>2</sup></p> <p>WC: 59 m<sup>2</sup></p> <p>Erste Hilfe: 14 m<sup>2</sup></p> <p>Depot + Nebeneingang: 96 m<sup>2</sup></p> <p>Verkehrsflächen: 238 m<sup>2</sup></p> <p>Ausstellung: 476 m<sup>2</sup></p> <p>Auditorium: 200 m<sup>2</sup></p> <p><b>gesamt: 1.577 m<sup>2</sup></b></p>	<p><b>-1. UG</b></p> <p>Stellplätze inkl. VF: 2.435 m<sup>2</sup></p> <p>Technik: 51 m<sup>2</sup></p> <p><b>gesamt: 2.486 m<sup>2</sup></b></p> <p><b>gesamte Stellplätze: 83</b></p>
<p><b>1. OG</b></p> <p>Ausstellung: 1.138 m<sup>2</sup></p> <p>Verkehrsflächen: 260 m<sup>2</sup></p> <p>Workshop: 207 m<sup>2</sup></p> <p>WC: 10 m<sup>2</sup></p> <p>Depot: 40 m<sup>2</sup></p> <p><b>gesamt: 1.655 m<sup>2</sup></b></p>	
<p><b>2. OG</b></p> <p>Ausstellung: 644 m<sup>2</sup></p> <p>Verkehrsflächen: 274 m<sup>2</sup></p> <p>Verwaltung: 274 m<sup>2</sup></p> <p>Cafe: 76 m<sup>2</sup></p> <p><b>gesamt: 1.268 m<sup>2</sup></b></p>	

**Bruttogrundfläche: 1.577 + 1.655 + 1.268 = 4500 m<sup>2</sup> (EG - 2. OG)**

## GRZ und GFZ:

### Vorgabe Grundstück MI 2:

Grundstücksgröße = 3530 m<sup>2</sup>  
 Obergrenze GRZ MI 2a = 0,8  
 Obergrenze GRZ MI 2b = 0,5  
 Obergrenze GFZ = 2,6  
 max. Grundflächen = 1850 m<sup>2</sup> + 520 m<sup>2</sup> = 2370 m<sup>2</sup>  
 max. Geschossfläche = 9.480 m<sup>2</sup>

\* (siehe Anlagen, B-Plan und ALT-614 Begründung S.19)

### GRZ:

Grundfläche / Grundstücksgröße  
 = 1.726 m<sup>2</sup> / 3530 m<sup>2</sup> = **0,49**

### GFZ:

Geschossfläche / Grundstücksgröße  
 = 1.577 m<sup>2</sup> + 1.655 m<sup>2</sup> + 1.268 m<sup>2</sup> + 2.486 m<sup>2</sup> / 3530 m<sup>2</sup>  
 = **1,98**

Zeichnung	Stand
Kostenschätzung	10.10.2022
Bauvorhaben	
Ausstellungshaus Huttenplatz	
Planverfasser	
Anderhalten Architekten	
Friedrichstraße 127 10117 Berlin	Telefon 030 278 944-0 Telefax 030 278 944-11

## 1. Aufgabenstellung

Die Verschattungsstudie wurde begleitend zum Bauvorhaben Ausstellungshaus Huttenplatz erstellt. Geplant ist eine 3-geschossige Neubebauung mit Teilnutzung der Dachflächen am Huttenplatz, 99084 Erfurt. Die Gesamthöhe der Neubebauung beträgt 18,00 m.

Da sich westlich und nördlich des Grundstücks bereits Bestandsbebauungen befinden, sollen durch eine Verschattungsstudie die Auswirkungen der neu geplanten Bebauung auf den Bestandsbebauungen ermittelt und bewertet werden.

Dabei wird auf die Empfehlung der DIN 5034-1:2011-07: Tageslicht in Innenräumen zurückgegriffen. Diese führt unter Punkt 4.4 wie folgt aus:

*"[...] vor allem für Wohnräume ist die Besonnbarkeit ein wichtiges Qualitätsmerkmal, da eine ausreichende Besonnung zur Gesundheit und zum Wohlbefinden beiträgt. Deshalb sollte die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche 4 h betragen. Soll auch eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sichergestellt sein, sollte die mögliche Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 1 h betragen. [...]"*

Bezugnehmend auf die DIN 5034 und die für jeweiligen Tag relevanten Sonnenstunden wird der Stichtag 17. Januar um 9.00, 10.00, 11.00, 12.00, 13.00, 14.00, 15.00, 16.00 Uhr und der 23. September (Tag- und Nachtgleiche) um 8.00, 9.00, 10.00, 11.00, 12.00, 13.00, 14.00, 15.00 untersucht.

Grundlage für die Verschattungsanalyse bildet ein in Sketchup 2018 erstelltes 3D-Modell, das durch die Angaben vom exakten Standort, Gebäudeaußenmaße und Orientierung klar definierte Verschattungsstände zu jeder Jahres- und Tageszeit simulieren kann.



Lageplan

## 2. Verschattungsanalyse

### 2.1 Schattensimulation 17. Januar



9.00 Uhr



13.00 Uhr



10.00 Uhr



14.00 Uhr



11.00 Uhr



15.00 Uhr



12.00 Uhr

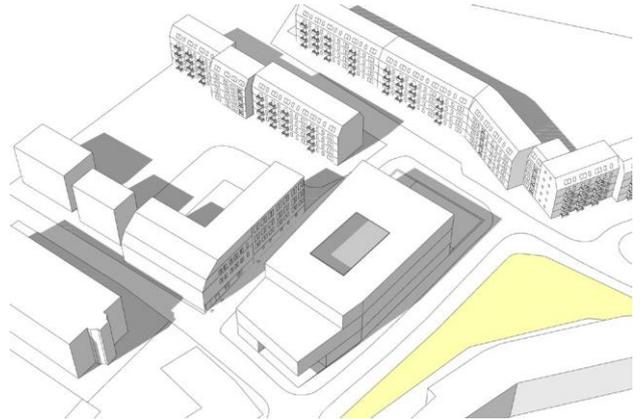


16.00 Uhr

## 2.2 Schattensimulation 23. September (Tag- und Nachtgleiche)



8.00 Uhr



12.00 Uhr



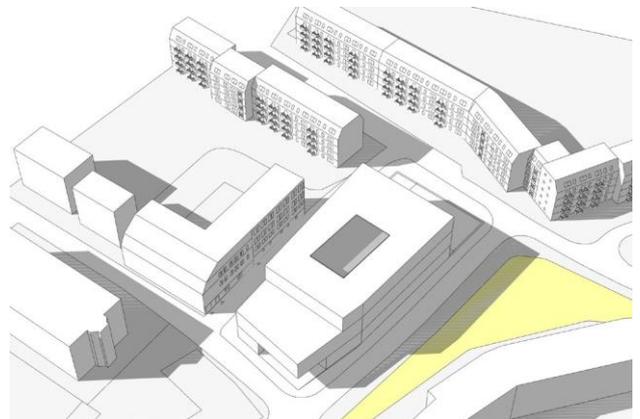
9.00 Uhr



13.00 Uhr



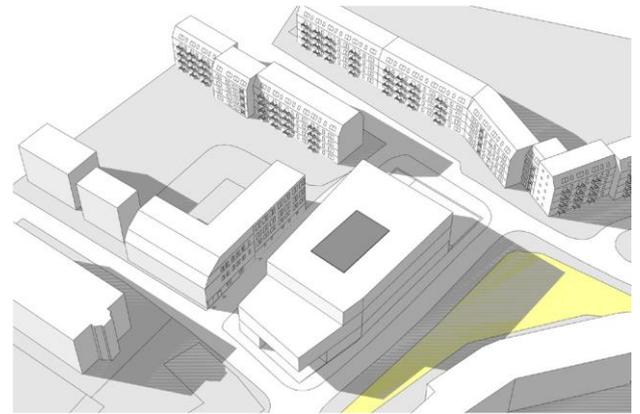
10.00 Uhr



14.00 Uhr



11.00 Uhr



15.00 Uhr

### 3. Fazit

*17. Januar:*

Es zeigt sich, dass zwar im Tagesgang die Besonnungsdauer von Weidengasse 2 und 3 und Huttenstraße 1-3 teilweise um jeweils ca. 1 Stunde und 1-3 Stunden verkürzt wird, erreicht die Besonnungsdauer aller Wohneinheiten die empfohlene Besonnungsdauer der DIN 5034 von min. 1 Stunde am 17. Januar. Die Neubebauung erzeugt nur geringe Mehrverschattung auf Huttenstraße 14, 15 und 16 gegenüber den heutigen Verschattungsständen.

*23. September:*

Am 23. September wird die Besonnungsdauer der Huttenstraße 14, 15 und 16 und Huttenstraße 1-3 dank der anpassenden Höhe der Neubebauung und des ausreichenden Abstandes nur gering beeinflusst. Die Besonnungsdauer der Ostfassade von Weidengasse 2 und 3 wird teilweise auf ca. 1-2 Stunden verkürzt, allerdings wird die Besonnungsdauer der Westfassade nicht beeinflusst, und von 11.00 Uhr bis zum 15.00 Uhr ständig besonnt, somit erreicht die Besonnungsdauer die empfohlenen Werte der DIN 5034 von 4 Stunden.

Die Ergebnisse dieser Studie stellen heraus, dass die Neubebauung Ausstellungshaus Huttenplatz für den Verschattungsstände der Nachbarbebauungen Weidengasse 2 und 3, Huttenstraße 14, 15 und 16 sowie Huttenstraße 1-3 eine untergeordnete Rolle spielt.

Die empfohlene Besonnungsdauer nach DIN 5034 bezogen auf die Bestandsgebäude wird auch mit Erstellung des Neubaus erreicht. Die Erstellung des Neubaus führt somit zu keiner Einschränkung.