

**BEGRÜNDUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
ERFURT**

"Gebiet Lachsgasse/Thomaseck"

**EFM-129
Änderung Nördlicher Teilbereich**

gemäß § 9 (8) BauGB

Stand: 19.11.1996

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlaß der Bebauungsplan-Änderung

- 1.1 Gründe für die Änderung und planerische Zielsetzung der Stadt
- 1.2 Verfahrensweise
- 1.3 Lage, Geltungsbereich

2. Übergeordnete Planungen

- 2.1 Vorbereitender Bauleitplan
- 2.2 Verbindlicher Bauleitplan

3. Bestandsdarstellung

- 3.1. Nutzung
- 3.2 Baustruktur/Geschossigkeit
- 3.2 Grünbestand

4. Planinhalt

- 4.1 Allgemeine Planungsziele
- 4.2 Begründung der Festsetzungen
 - 4.2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 4.2.4 Stellplätze und Garagen
 - 4.2.5 Verkehrsflächen

4.2.6 Geh- und Leitungsrecht

4.2.7 Verwendungsverbot luftverunreinigender Stoffe

4.2.8 Grünkonzept

4.2.9 Gestaltungsfestsetzungen

5. Bodenordnung

6. Anhang

- Flächenbilanzierung
- Bestandsplan
- Erläuterungen zur Grünordnung

1. ANLASS DER B-PLAN-ÄNDERUNG

1.1 Gründe für die Änderung und planerische Zielsetzung der Stadt

Die Änderung des seit 1994 rechtskräftigen Bebauungsplans soll der Veränderung der wirtschaftlichen Lage insbesondere auf dem Immobilienmarkt in Erfurt Rechnung tragen und eine Bebauung dieses wichtigen Innenstadtbereichs in absehbarer Zeit ermöglichen.

Dem Bebauungsplan von 1994 lag ein damals reales und konkretes Bauvorhaben eines Kaufhauskonzerns zugrunde. Zwischenzeitlich ist nicht nur die allgemeine Investitionsbereitschaft im Immobilienbereich zurückgegangen, sondern auch die Strukturen des Einzelhandelssektors haben sich gravierend verändert. Die hier erfolgte Firmenkonzentration schließt die Errichtung eines zweiten Kaufhauses in Erfurt aus.

Zudem muß deutlich kostengünstiger geplant und gebaut werden, um die Finanzierbarkeit und damit die Realisierbarkeit trotz inzwischen niedrigeren Mieten zu ermöglichen. Neben Veränderungen in der Nutzung mit ihren baulichen Folgen muß insbesondere auf einen Großteil der kostenintensiven unterirdischen Stellplatzflächen verzichtet werden.

Ein weiterer Grund für die Änderung des Bebauungsplans ist der Verzicht des Denkmalschutzes auf den Erhalt des kleinen rückwärtigen Gebäudes an der Kronengasse. Dieser geänderten Stellungnahme des Denkmalschutzes waren vergebliche Bemühungen des Vorhabensträgers um die wirtschaftliche Tragfähigkeit einer Sanierung und um die nachhaltige Nutzung des Gebäudes vorausgegangen.

In Anbetracht der klimatisch schwierigen Innenstadtlage soll durch die geänderten Festsetzungen mindestens das gleiche Ergebnis der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erreicht werden.

1.2 Verfahrensweise

Das Defizit in der Stellplatzbilanz, das durch den Wegfall eines Teils der unterirdischen Stellplatzflächen vergrößert wird, soll in unmittelbarer Nachbarschaft am Hirschlachufer in einem Parkhaus ausgeglichen werden. Das Baurecht für dieses Parkhaus einschließlich der erforderlichen verkehrlichen Erschließung wird durch einen V+E-Plan geschaffen.

Da der Zeitpunkt der Rechtskraft dieses V+E-Plans (vermutlich) vor dem Zeitpunkt der Rechtskraft dieses Bebauungsplans liegt, wurden die für die verkehrliche Erschließung des Parkhauses erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen des Hirschlachufer und der Lachgasse einschließlich des

Knotens mit dem Juri-Gagarin-Ring aus dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplans herausgelöst.

Die Veränderungen in den Festsetzungen des Bebauungsplans betreffen ausschließlich den Bereich nördlich des Juri-Gagarin-Rings. Dennoch wurde auch der Bereich südlich des o.g. Stadtrings im Geltungsbereich belassen, um eine Zersplitterung der Bebauungspläne zu vermeiden und das Baurecht in diesem Bereich übersichtlich zu halten.

1.3 Lage, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Zentrumsbereich von Erfurt. Der Geltungsbereich wird durch die Ostseite der Lachsgasse, die Nordseite des Hirschlachufers, die Ostseite der Mühlgasse, die Südseite des Juri-Gagarin-Rings, die Ostseite der Großen Engengasse, die Südseite der Thomasstraße, die Westseite des Thomasecks, die Südseite des Juri-Gagarin-Rings und die südliche Begrenzung der Parzellen Nr. 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92 begrenzt.

In direkter Zuordnung zum Juri-Gagarin-Ring liegt das Plangebiet sehr verkehrsgünstig und hat durch seine Lage im Zentrumsbereich einen weiteren Standortvorteil.

Durch die unbefriedigende stadtgestalterische und funktionelle Situation wird das Gebiet momentan den Standortqualitäten nicht gerecht.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Vorbereitender Bauleitplan

Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und die hierzu ergangenen Rechtsverordnungen zugrunde. Nach § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Rahmenplan zur Flächennutzung vom 14.11.90 in der Aktualisierung vom April '92 weist für das Plangebiet gemäß § 7 BauNVO Kerngebiet aus.

Der Flächennutzungsplan wird zur Zeit erarbeitet.

Auf der Grundlage des Wettbewerbs "Südring" wurde eine städtebauliche Rahmenplanung "Zentrumserweiterung am Südring" erstellt.

Die unter Beschluß Nr. 223/92 am 19.11.92 vom Rat der Stadt Erfurt beschlossene o. g. Rahmenplanung bildet die Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes.

2.2 Verbindlicher Bauleitplan

Für das Plangebiet liegt der rechtsgültige Bebauungsplan EFM-129 "Lachsgasse/Thomaseck" vor.

Für die an den räumlichen Geltungsbereich angrenzenden Gebiete existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan (EFM 073), dessen Inhalt in der Planung berücksichtigt wurde. Der Planinhalt des Bebauungsplanes "Lachsgasse/Thomaseck EFM 129" Änderung nördlicher Teilbereich wurde auf den bestehenden benachbarten rechtskräftigen Bebauungsplan abgestimmt.

3. BESTANDSDARSTELLUNG

3.1. Nutzung

Der nicht überbaute Bereich zwischen Hirschlachufer und Juri-Gagarin-Ring wird derzeit als Parkplatz genutzt.

Die Bebauung im Bereich Hirschlachufer/Mühlgasse wurde ehemals durch die Stadtwerke Erfurt genutzt, ist jedoch von so geringem substantiellen Wert, daß sie durch Neubebauung ersetzt werden kann.

Im südlichen Bereich der Mühlgasse befinden sich zwei denkmalgeschützte Gebäude. Im Umkreis "Große Engengasse" findet man vorwiegend Wohnnutzung vor.

In der Bebauung zwischen Hirschlachufer und Anger (nördliche Begrenzung des Plangebietes) wird in den Obergeschossen hauptsächlich gewohnt. In den Erdgeschoßzonen erfolgt eine überwiegende Nutzung durch Büros und Dienstleistungseinrichtungen.

Westlich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet die "Wohnscheibe" mit einer Ladenzone im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß.

Der Bereich zwischen Thomasstraße und Juri-Gagarin-Ring ist überwiegend von Bebauung frei.

Die Bebauung entlang der Großen Engengasse bleibt weitestgehend erhalten.

Im nicht überbauten unbefestigten Bereich zwischen der Thomasstraße und dem Juri-Gagarin-Ring, der zur Zeit als Parkplatz genutzt wird, und der

Mühlgasse 2 - 3 bzw. 4 - 8 befinden sich kontaminationsverdächtige Flächen, für die während der Phase der erdbaulichen Maßnahmen Forderungen vom Umweltschutzamt erhoben wurden. Diese Forderungen sind im Bebauungsplan unter "Hinweise" aufgeführt.

3.2 Baustruktur/Geschossigkeit

Die Gebiete um Hirschlachufer, Mühlgasse, Große Engengasse sind vorwiegend durch eine drei- bis viergeschossige Bebauung einschließlich Mansard- oder Satteldach aus der Gründerzeit gekennzeichnet.

Die Bebauung westlich des Plangebietes (Wohnscheibe) zwischen Hirschlachufer und Juri-Gagarin-Ring aus den 80er Jahren ist zehngeschossig.

3.3 Grünbestand

Das Plangebiet weist im Bestand einen Versiegelungsgrad von 70 % auf. Weitere 20 % müssen als teilversiegelt gelten, so daß lediglich 10 % als unversiegelte Vegetationsfläche verbleiben.

Die teilversiegelten Flächen werden fast vollständig als Kfz-Stellplätze genutzt und tragen aufgrund intensiver Beanspruchung und hochgradiger Bodenverdichtung keine Vegetation.

Ein Großteil des als Vegetationsfläche ausgewiesenen Areals wird von einem artenarmen Vielschnittrasen eingenommen.

Der öffentliche Parkplatz zwischen Hirschlachufer und Gartenstraße wurde punktuell mit Hybridpappeln, Eschenahorn und Platanen bepflanzt. Der Baumbestand ist ca. 10 Jahre alt und stellenweise mit Sträuchern unterpflanzt.

Ältere bzw. ausgewachsene Bäume stehen insbesondere südlich des Juri-Gagarin-Ringes.

Im Blockinnenbereich der Bebauung Mühlgasse wurden zwei unbeschädigte Roßkastanien mit einem Stammumfang von ca. 220 bzw. 300 cm kartiert.

Letztgenannte Kastanie im Innenhof des ENAG-Grundstücks ist aufgrund ihres besonders großen Kronenvolumens, der arttypischen Ausprägung ihres Habitus und ihrer augenscheinlich einwandfreien Vitalität besonders hervorzuheben.

Die bioökologische Bedeutung der vorhandenen Vegetationsstrukturen muß insgesamt aufgrund ihres geringen Flächenanteils, kleinteiliger Verinselung und ihrer extremen Störungsexposition (Lärm- und Schadstoffimmission) als gering bezeichnet werden.

Hinsichtlich lufthygienischer und bioklimatischer Wirkungen sind die vorhandenen Grünstrukturen grundsätzlich positiv zu bewerten, wenn auch angesichts extremer Belastung des Innenstadtbereichs bei weitem nicht bedarfsdeckend.

4. PLANINHALT

4.1 Allgemeine Planungsziele

Mit der vorgeschlagenen Nutzungskonzeption und der Einrichtung eines Geschäftshauses, Einzelhandelseinrichtungen, Dienstleistungen und Fachmärkten im Bereich zwischen Hirschlachufer und Juri-Gagarin-Ring wird eine Erweiterung des vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes südlich des Angers und in Richtung des sich mittelfristig entwickelnden Bereiches um den zukünftigen ICE-Hauptbahnhof vorgeschlagen.

Ein Geschäftshaus mit Einzelhandelsbetrieben neben der Wohnscheibe soll als Magnet Innenstadtbesucher von Anger und Bahnhofstraße in das Neuordnungsgebiet südlich des Hirschlachufer führen.

Im südlichen Bereich der Mühlgasse sind die denkmalgeschützten Gebäude aufgrund ihrer städtebaulichen und architektonischen Eigenart zu erhalten. Eine öffentliche Nutzung dieser derzeit privat genutzten Denkmalegebäude ist anzustreben.

4.2 Begründung der Festsetzungen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Kerngebiet

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes (gesamtes Gebiet außer der westlichen Randbebauung der Großen Engengasse und dem Teilbereich nördlich der Gartenstraße bzw. Teilbereich westlich der Mühlgasse) wird als Kerngebiet (MK) ausgewiesen. Hier sollen vorwiegend Handelseinrichtungen und zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung, Kultur untergebracht werden.

zu den Festsetzungen 1.3 und 1.4

Ziel ist es im Kerngebiet weitere vermeidbare Störungen auszuschließen. Die allgemein zulässigen Gewerbebetriebe und Tankstellen widersprechen den geplanten Nutzungs- und Bebauungsstrukturen und werden deshalb ausgeschlossen.

Um den geplanten Nutzungsschwerpunkt der Geschäfts- und Ladennutzung zu sichern, sind die allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig.

Die Erdgeschoßzone ist in der innerstädtischen Lage des Planungsgebietes ein besonders sensibler Bereich. Um zu gewährleisten, daß sich eine für die Allgemeinheit vielfältig nutzbare Laden- und Gaststättenstruktur entwickelt, sind die anderen allgemein zulässigen Nutzungen im Erdgeschoß von MK 2 und MK 3 nur ausnahmsweise zulässig.

Um im Kerngebiet eine allgemeine Nutzungsmischung zu erreichen, sind die allgemein zulässigen Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude nur ausnahmsweise zulässig.

Mischgebiete

Die westliche Randbebauung der Großen Engengasse wird als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Dieses Gebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die denkmalgeschützten Gebäude nördlich der Gartenstraße werden als Mischgebiet (MI) festgesetzt, um dort zumindestens in den Obergeschoßen eine Wohnnutzung zu ermöglichen.
zu den Festsetzungen 1.1 und 1.2

Diese Festsetzungen schließen alle allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus, die der bestehenden und geplanten Bebauungs- und Nutzungstruktur widersprechen.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans in den Kern- und Mischgebieten durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschoße und der Festsetzung der maximalen Traufhöhen bestimmt.

- Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie aus städtebaulichen Gründen wird insgesamt ein hohes Maß der baulichen Nutzung angestrebt.

GRZ/GFZ

Die Überschreitung der Geschoßflächenzahl in den Kerngebieten MK 1, 2, 3 ist zulässig, weil zwingende städtebauliche Gründe dies rechtfertigen: die geplante Bebauung reagiert auf die mehrgeschossige angrenzende Bebauung, dient jedoch vorwiegend der Reduzierung der negativen Wirkung der Wohnscheibe im Juri-Gagarin-Ring.

Um die dichte charakteristische Blockrandstruktur in der Großen Engengasse zu erhalten, ist eine geringfügige Überschreitung der GRZ und GFZ im Mischgebiet 1 und 2 zulässig.

Abweichend zu den Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan EFM-129 wurde die GRZ in MI 3 von 0,3 auf 0,5 erhöht, da es durch die Erweiterung des Baugebietes MK 3 in südlicher Richtung zu einer dementsprechenden Verringerung der Fläche in MI 3 kommt. Um die bestehende städtebauliche Struktur der beiden denkmalgeschützten Gebäude mit dazwischenliegendem kleinen Stadtplatz zu sichern, wurde die Erhöhung der GRZ auf 0,5 notwendig.

Zahl der Vollgeschoße

In Abänderung des bestehenden Bebauungsplans EFM -129 werden in der vorliegenden Änderung wesentlich differenziertere Festsetzungen der Zahl der Vollgeschoße getroffen. Dies wurde erforderlich, um auch bei geänderten Rahmenbedingungen bezüglich des Bedarfs an Flächen für den Einzelhandel, nicht nur ein Maximum festzusetzen, sondern auch ein Minimum an Bauvolumina zu gewährleisten.

Um einerseits ein städtebaulich wirksames Bauvolumen als Minimum sicherzustellen und andererseits eine Obergrenze zu definieren sind in MK 2 und MK 3 Geschosshöhen teilweise als Mindest und Höchstzahl festgesetzt.

In MK 2 , im Bereich südlich der Gartenstraße, am Juri-Gagarin Ring wurden zwingend vier Vollgeschosse festgesetzt um eine städtebauliche wirksame Leitkante am Juri-Gagarin-Ring zu sichern.

Die im Mischgebiet MI 3 zwingend festgesetzten drei Vollgeschosse orientieren sich am jetzigen denkmalgeschützten Bestand.

maximalen Außenwandhöhen, Festsetzung 2.1.

Bei der Festsetzung der maximalen Außenwandhöhen sind weitgehend die sich in der Umgebung befindlichen Trauf- und Firsthöhen des Bestands maßgeblich.

4.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen

Die geschoßweise Angabe der Baugrenze in MK 2 und MK 3 soll sicherstellen, daß die Baukörper gegliedert werden und ein aufgelockertes Erscheinungsbild im Straßenraum entsteht.

Die in MK 2 und MK 3 neu festgesetzte innere Baugrenze zielt im Zusammenhang mit der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse darauf ab, einen städtebaulich wirksamen Baukörper im Straßenraum zu erhalten, ohne die Mindestanzahl von III bzw. IV Geschossen über gesamte Baufenstertiefe aufrechterhalten zu müssen.

Baulinien

Die Festsetzung einer Baulinie im OG im südlichen Bereich von MK 2 und im nördlichen Bereich von MK 1 dient der Sicherung einer Leitkante am Juri-Gagarin-Ring.

Die Festsetzung der Baulinien in MK 3 und MI 3 Bereich Mühlgasse dient dem Erhalt des historischen Straßenraums., ebenso die festgesetzten Baulinien in MI 1 und MI 2 im Bereich Große Engengasse.

zu den Festsetzungen 3.1 und 3.2

die in der vorliegenden Änderung zugelassenen Über-, bzw. Unterschreitungen der Baugrenzen und Baulinien sollen eine größere Flexibilität in der Planung und eine gewünschte qualitätvolle Fassadengestaltung durch Vor- und Rücksprünge erleichtern.

4.2.4 Stellplätze und Garagen

Aufgrund des derzeit schon bestehenden und durch die Bebauung sich erhöhenden Defizits an PKW-Stellplätzen ist es notwendig, im Bereich MK 1 eine bis zu max. 3-geschossige Tiefgaragenanlage, in den Bereichen MK 2 und MK 3 eine bis zu max. 2-geschossige Tiefgaragenanlage vorzusehen. Die Tiefgaragenanlagen im MK 1 und MK 2 sind über eine Tunnel unter dem Juri-Gagarin-Ring miteinander verbunden.

MK 1, MK 2, MK 3,

In den Baugebieten MK 1, MK 2, MK 3 sind die erforderlichen Stellplätze mit Ausnahme der Behindertenstellplätze (siehe Stellplatzablösesatzung der Stadt Erfurt) in Tiefgaragen nachzuweisen (§ 12 (4) BauNVO) bzw. abzulösen.

MI 1, MI 2, MI 3:

In diesen Baugebieten ist der Nachweis von Stellplätzen nicht möglich.

Die erforderlichen Stellplätze o. g. Baugebiete können in den Tiefgaragen der Baugebiete MK 1, MK 2 und MK 3 oder in der übrigen Nachbarschaft untergebracht werden. Andernfalls sind sie abzulösen.

4.2.5 Verkehrsflächen

Der Juri-Gagarin-Ring dient als Hauptverkehrsstraße mit maßgebender Erschließungsfunktion für die Innenstadt.

Große Engengasse, Thomasstraße und Thomaseck, Hirschlachufer, Mühlgasse und Gartenstraße als vorwiegend durch Fußgänger genutzte Bereiche werden als verkehrsberuhigte Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Fußgängerbereiche sind als solche besonders attraktiv zu gestalten. Zur Minimierung der Flächenversiegelung sind für den Straßenbelag der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

4.2.6 Geh- und Leitungsrecht

Um die Fußgängerbereiche Lachgasse, Hirschlachufer und Mühlgasse zu verbinden, wurden durch das Gebiet MK 1 und weiterhin durch MK 2 und MK 3 Gehrechte gelegt.

So wird eine öffentliche Nutzung privater Flächen gewährleistet.

Durch die Belegung der Flächen mit Gehrecht wird ein öffentliches Netz von fußläufigen Verbindungen innerhalb des Plangebietes geschaffen welches sich an den historischen Wegebeziehungen orientiert.

Im Bereich Keilhauergasse zwischen MK 2 und MK 3 ist neben dem o.g. Gehrecht auch ein Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu sichern.

4.2.7 Verwendungsverbot luftverunreinigender Stoffe

Für Planungsgebiete in Erfurt sind aufgrund der Einstufung Erfurts als Smoggefährdungsgebiet/Smogverordnung und wegen der Festsetzung Erfurts als Untersuchungsgebiet (nach § 44 BImSchG) generell Beschränkungen zur Verwendung luftverunreinigender Stoffe notwendig. Aus diesem Grund wird im Planungsgebiet die Verwendung von festen und flüssigen Stoffen als Brennstoffe ausgeschlossen.

4.2.8 Grünkonzept

Öffentliche Grünflächen

Als städtebauliches Gliederungselement wird eine öffentliche Grünfläche ("Orangerieplatz") zwischen Juri-Gagarin-Ring und Gartenstraße angeordnet.

Die Fläche wird mit einem engen Baumraster überstellt. Eine Unterpflanzung ist hier angesichts der zu erwartenden Nutzungsdichte nicht vorgesehen.

Bei der Gestaltung dieser öffentlichen Grünfläche sind die unter OK Erdreich erhaltenen Stadtmauerreste sichtbar mit einzubeziehen.

Das nördlich anschließende Areal mit 2 Baudenkmälern wird geöffnet; der entstehenden kleine Stadtplatz wird mit kleinkronigen Bäumen bepflanzt.

Straßenbegrünung

Zur Gliederung und attraktiveren Gestaltung des Straßenraumes im Juri-Gagarin-Ring wird eine mittige einreihige Pflanzung großkroniger Bäume festgesetzt.

Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) im Hirschlachufer ist ebenfalls eine einreihige Baumreihe entlang der geplanten Gebäude vorgesehen.

Durch die Pflanzung von Bäumen im Straßenraum soll die Attraktivität öffentlicher Flächen erhöht, Identität und Orientierungsmöglichkeiten verbessert werden.

Umweltschutz

Zur Verbesserung des Stadtklimas und im Interesse stadtökologischer Belange wird für das Planungsgebiet eine größtmögliche Durchgrünung angestrebt. Hierzu werden in erster Linie Straßenbaumpflanzungen vorgeschrieben, aber auch Festsetzungen bezüglich extensiver und intensiver Dachbegrünungen vorgenommen.

Weiterhin dient die geforderte Dachbegrünung auch der Abflußverzögerung von Niederschlagswässern und somit einer qualitativen und quantitativen Entlastung des Vorfluters.

Ergänzt wird dieser Effekt durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge in der öffentlichen Grünfläche.

4.2.9 Gestaltungsfestsetzungen

Bei baulichen Anlagen mit gemeinsamer Grenzbebauung sollen die Höhenlagen der baulichen Anlagen gleich sein.

Weiterhin soll auf eine besonders qualitätsvolle Gestaltung der Fassaden und Freiflächen in diesem bedeutsamen Altstadtbereich (Randbereich des Angers, Fortsetzung des Altstadtkerns) geachtet werden.

Die Festsetzung der Staffelgeschosse in MK 2 und MK 3 dient der verträglichen Einbindung der möglichen großen Bauvolumina in die umgebende Bebauung.

Ziel ist dabei die harmonische stadträumliche Gesamtwirkung, Betonung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes.

5. **BODENORDNUNG**

Zur Bebauung der Grundstücke soll nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ein freihändiger Grunderwerb durch die jeweiligen Bauherren erfolgen. Teilweise sind Grenzregelungen (teilweise neue Abgrenzung privater und öffentlicher Flächen) und Baulasteneintragungen (z. B. TGA unter öffentlicher Fläche) erforderlich.

6. **ANHANG**

- Flächenbilanzierung
- Bestandsplan
- Erläuterungen zur Grünordnung

Flächenbilanz

FLÄCHENBILANZIERUNG Bebauungsplan EFM 129 Lachsgasse / Thomaseck, Änderung nördlicher Teilbereich 08.07.1996		
Nutzungs-/Biototyp	Flächenanteil (m ²)	
	Bestand	Planung
	Sp.3	Sp.4
Versiegelte und überbaute Flächen	22437	23485
Teilversiegelte Flächen	6943	1446
Überbaute Flächen, extensive Dachbegrünung	0	5261
Überbaute Flächen, intensive Dachbegrünung	0	1744
Ruderalflur, gemittelt	114	0
Gärtnerisch gepflegte Anlagen	2442	0
Einzelbaum, standortgerecht	1367	425
Einzelbaum, nicht heimisch	0	135
SUMME	31936	31936
Biotopwert-Differenz (Spalte 6-Spalte 5)		

Anhang

Erläuterungen zu Grünordnung

Zur Umwelterheblichkeit der Bebauung entsprechend Bebauungsplanentwurf EFM-129, Änderung nördlicher Teilbereich

1. Beschreibung umweltrelevanter Aspekte des Planinhalts

Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet den Bau drei großvolumiger drei- bis fünfgeschossiger Gebäudekörper. Insgesamt wird eine Fläche von ca. 15.200 m² neu überbaut. Die Wege und Verkehrsflächen werden aufgrund ihrer innerstädtischen Lage als vollversiegelte Flächen ausgebildet. Der Bestand von 46 Bäumen mit einer Trauffläche von insgesamt ca. 1.360 m² wird gerodet. 70 Bäume mit einem Stammumfang von 18/20 cm werden neu gepflanzt, hiervon aus gestalterischen Gründen 20 Platanen (nicht einheimisch). Drei Jahre nach Pflanzung wird eine Trauffläche von insgesamt ca. 550 m² erreicht werden. Wesentliche Teile der Neubauten werden mit einer extensiven, bzw. intensiven Dachbegrünung ausgestattet (insgesamt mindestens 5.200 m² bzw. 1700 m²).

2. Vorbelastung und Ausmaß der Betroffenheit verschiedener Landschaftspotentiale

2.1 Boden

Vorbelastung

Lediglich 8 % des Plangebiets weisen einen belebten Oberboden auf. Die übrigen Flächen sind entweder überbaut oder flächig versiegelt/teilversiegelt. Aufgrund der Innenstadtlage muß auch im Bereich der Vegetationsflächen mit Fundamentresten, Schwermetallbelastung sowie Euthrophierung und atmosphärischem Schadstoffeintrag gerechnet werden.

Planung

Sowohl Bebauung als auch Befestigung von Flächen führt zum Verlust biotischer Bodenfunktionen. Innerhalb des Planungsgebietes sind keine unbefestigten Bodenflächen vorgesehen. Somit ist ein Totalverlust des (bereits vorbelasteten Potentials) *Boden* festzustellen.

2.2 Hydrologie/Grundwasser

Vorbelastung

Über zwei Drittel der Flächen sind voll abflußwirksam; eine Grundwasserneubildung findet hier nicht statt. Stärkere Regenereignisse führen zu hohen Abflußspitzen und, bedingt durch das Anspringen von Regenentlastungen, auch zu einer beträchtlichen Belastung des Vorfluters.

Planung

Große Teile der überbauten Flächen werden als begrünte Dächer abflußvermindernd und -verzögernd ausgeführt: Der Anteil befestigter und überbauter Flächen erhöht sich jedoch um ca. 1.500 m².

2.3 Luft

Vorbelastung

Erfurt nimmt hinsichtlich der lufthygienischen Belastung (auch innerhalb der neuen Bundesländer) eine Spitzenstellung ein: Sowohl die Konzentrationen gasförmiger Luftschadstoffe wie Schwefeldioxid und Ozon als auch die Staubfrachten in der Luft überschreiten die Immissionsgrenzwerte um ein Vielfaches. Der vorhandene Gehölzbestand erfüllt vor diesem Hintergrund wichtige lufthygienische Funktionen durch Staubbindung, Verdunstung etc.

Planung

Durch die Rodung des vorhandenen Baumbestands wird sich die Trauffläche stark reduzieren: 1.360 m² baumüberschirmter Fläche von 46 Bäumen im Bestand stehen mittelfristig nur noch 550 m² Trauffläche von 70 Neupflanzungen nach Realisierung aller Ausgleichspflanzungen gegenüber. Die stadtklimatische Positivwirkung des Baumbestandes wird somit bis zum Erreichen einer vergleichbaren Baumgröße stark verringert. Um eine weitere Schadstoffbelastung durch Feuerungsanlagen zu minimieren, wird die Verbrennung fester und flüssiger Brennstoffe ausgeschlossen.

2.4 Arten- und Biotopschutz

Die bioökologische Funktion des Planungsgebiets ist sowohl im Bestand als auch im Planungszustand aufgrund sehr hoher Nutzungsintensitäten nur von untergeordneter Bedeutung.

3. Flächenbilanzierung

Bei der Ermittlung des Bestandwertes wurde der Zustand im August 1993 zugrundegelegt. Die von den Bäumen überschirmte Fläche wurde exakt nach tatsächlichem Kronendurchmesser ermittelt.

Die Bewertung des Planungszustandes ermittelt sich aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

Im Planungszustand wurde pauschal für Baumpflanzungen eine kronenüberschirmte Fläche von 3 m² pro Baum angesetzt. Diese Kronengröße wird drei Jahre nach Pflanzung von Bäumen mit 18-20 cm Stammumfang zu erreichen sein.

Als *begrünte Dachfläche* wurden 70 % der Dachflächen der Baugebiete MK1 - MK3 angerechnet und in extensive und intensive Dachbegrünung differenziert. Eine extensive Dachbegrünung ist dabei in mehr als 8 m Höhe wegen Frost, Wind, geringerer Wasserrückhaltung, etc. als ökologisch weniger bedeutsam einzustufen als eine Intensivbegrünung mit hohem Substrataufbau.

Die rechnerische Gegenüberstellung der Wertigkeiten vor und nach Realisierung des Bebauungsplanes zeigt eine ausgeglichene Bilanz.

Der Eingriff stellt insgesamt eine bioökologische Verbesserung dar.