

Bebauungsplan  
Erfurt, Michaelisstraße Ost

EFM 172

Ausfertigung:

*M. Ruge*

M. Ruge  
Oberbürgermeister

THÜRINGEN  
LANDESHAUPTSTADT ERFURT  
Oberbürgermeister

10. 8. 99  
Erfurt, den

Begründung

Erarbeitet im Auftrag und unter Mitwirkung des  
Stadtplanungsamtes Erfurt

durch



Architekturbüro  
Holzhauer & Wolischläger  
Regierungsstraße 57  
99084 Erfurt

# Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes " Michaelisstr.- Ost " - EFM 172

---

## 1. Erfordernis der Planänderung

Am 26.02.1997 (Beschluß Nr. 043/97) wurde der Bebauungsplan "Michaelisstr. -Ost" (EFM 172) vom Stadtrat als Satzung beschlossen; mit Bekanntmachung der Genehmigung am 11.07.1997 im Amtsblatt der Stadt Erfurt erhielt er seine Rechtskraft.

Der vorliegende Bauantrag der KOWO widerspricht im Bereich Kreuzgasse den Festsetzungen des o.g. rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Eine Befreiung von diesen Festsetzungen kann nicht erteilt werden, da die dafür erforderlichen Voraussetzungen nicht vorliegen ( §31 Abs.2 BauGB ).

An der Verwirklichung des Bauvorhabens besteht jedoch ein öffentliches Interesse, da sich dieses nachhaltig positiv auf das von der Sanierung verfolgte Ziel - Wiederherstellung historischer Stadtstrukturen - und auf den Wohnungsmarkt vor Ort auswirken wird.

Damit besteht das Erfordernis der Änderung des Bebauungsplanes.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das vorgenannte Bauvorhaben geschaffen werden.

## 3. Inhalt der Planänderung

Die Baulinie im Bereich Kreuzgasse (Flurstücke 74 und 77) wird östlich in den Straßenraum verschoben.

Hierbei bleibt die erforderliche Mindestbreite des Straßenraumes von 4,0 m erhalten. Der Verkehr wird durch diese Änderung nicht zusätzlich beeinträchtigt.

## 4. Begründung

Die Begründung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes EFM 172 vom 11.07.1997 wird nicht geändert und ist weiterhin Bestandteil der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes EFM 172 ( Anlage B ).

## Inhaltsverzeichnis

1.	Erfordernis der Planaufstellung/Allgemeines	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.	Analyse der bestehenden städtebaulichen Situation	5
3.1.	Quartierstruktur	7
3.2.	Baukörperstruktur	8
3.3.	Erschließungsstruktur	8
3.4.	Grünstruktur	9
4.	Planungsziele	10
4.1.	Quartierstruktur	11
4.2.	Baukörperstruktur	11
4.3.	Erschließungsstruktur	11
4.4.	Grünstruktur	11
5.	Bestehende Rechtsverhältnisse/sonstige Vorgaben	11
6.	Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen/Nachrichtliche Übernahme	12
6.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	12
6.1.1.	Art der baulichen Nutzung	12
6.1.1.1.	Besonderes Wohngebiet	12
6.1.1.2.	Flächen für den Gemeinbedarf/Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit	13
6.1.1.3.	Flächen, die von der Bebauung freigehalten sind, flächenhafte Bindung	14
6.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	14
6.1.2.1.	Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung	14
6.1.2.2.	Höhen der baulichen Anlagen	15
6.1.2.3.	Garagen, Stellflächen, Gemeinschaftsanlagen	15
6.1.2.3.1.	Garagen/Stellflächen	15
6.1.2.3.2.	Spielflächen	16
6.1.3.	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	17
6.1.3.1.	Bauweise	17
6.1.3.2.	Überbaubare Grundstücksflächen	17
6.1.4.	Verkehrsflächen	17
6.1.5.	Grünflächen und Anlagen	17
6.2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
6.2.1.	Gestaltung baulicher Anlagen	18
6.2.2.	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke	18
6.2.3.	Abstandsflächen	19
6.2.4.	Einfriedungen	19
6.2.5.	Entwässerung	19
6.2.6.	Gemeinschaftsanlagen	19

6.3.	Hinweise und nachrichtliche Übernahme	19
6.3.1.	Denkmalschutz und Denkmalverdacht	19
6.3.2.	Bodendenkmale	19
6.3.3.	Altlasten	20
6.3.4.	Naturschutz	20
6.3.5.	Gewässerschutz	20
6.3.6.	Geologische Aufschlüsse	20
6.3.7.	Munitionskörperfunde	20
6.3.8.	Satzungen	20
6.3.9.	Pflanzenliste	20



## 1. Erfordernis der Planaufstellung/Allgemeines

Die Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist geboten, wenn es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Aufgrund der vom Verfall gekennzeichneten Altstadt und der Notwendigkeit aktiver Auseinandersetzung mit überkommener Bausubstanz sowie städtebaulichen Qualitätsansprüchen leitete die Stadt Erfurt frühzeitig Schritte über das baurechtliche Instrumentarium ein, um städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken.

Neben der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Michaelisstraße Ost am 20. 02. 1991 faßte der Rat der Stadt Erfurt am 10. 07. 1991 den Beschluß über die Aufstellung von Bebauungsplänen für die Gebiete

- Erfurt, Michaelisstraße/Kreuzsand (EFM 058),
- Erfurt, Gotthardtstraße/Breitstrom (EFM 059).

Während die Untersuchungen zum Plangebiet Michaelisstraße/Kreuzsand bis zu einer Entwurfsvorlage sowie vorgezogener Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 1992 vorangetrieben wurden, stagnierten die Arbeiten am Plangebiet Gotthardtstraße/Breitstrom.

Zugleich verdichteten sich Vorstellungen, dem auch optisch erkennbaren Verlust gesamtstädtischer Funktionen dieses Altstadtbereiches ein sichtbares Zeichen für die beginnende Sanierung gegenüberzustellen.

Das kommunale Eigentum an Grund und Boden nördlich der Krämerbrücke, am eigentlichen Entstehungsort der Stadt, bot für diese Aufgabe die besten Voraussetzungen.

Im Wissen um die Bedeutung des Standortes und die Brisanz dieser Zielstellung faßte der Rat der Stadt Erfurt 1992 den Beschluß zur Auslobung eines städtebaulichen und architektonischen Wettbewerbes für den Bereich nördlich der Krämerbrücke. Die erhoffte Initialzündung für das Gebiet in Auswertung des Wettbewerbs blieb jedoch aus.

Dennoch erbrachte der Wettbewerb wichtige Erkenntnisse für die Entwicklung dieses Altstadtbereiches. Im Kommentar der Jury wurde die Berücksichtigung nachstehender Lösungsansätze für die Weiterbearbeitung des städtebaulichen Teils besonders hervorgehoben:

- klare Gegenüberstellung der freiräumlichen Flußlandschaft und der Hofbebauungen,
- differenzierte Gestaltung der Uferbereiche in spannungsreicher Abfolge,
- zurückhaltende Dimensionierung und Gestaltung der Uferzonen unmittelbar nördlich der Krämerbrücke,
- Wiederbebauung der Ufer,
- eng gefaßte Gassen und Platzräume,
- zurückhaltende Maßstäblichkeit der Bebauung, insbesondere hinsichtlich der Höhenentwicklung sowie
- prägnante Figuration der Baukörper.

In der daran anschließenden Phase erfolgte eine systematische Aufbereitung der Wettbewerbsergebnisse unter Aspekten wie Quartier-, Baukörper-, Nutzungs-, Grün- und Gewässerstruktur.

Desweiteren flossen in die Weiterbearbeitung die nachstehenden inhaltlichen Vorgaben ein:

- der Rahmenplan zur Flächennutzung der Stadt Erfurt,
- der Rahmenplan für die erweiterte Altstadt,
- der Landschaftsplan der Stadt Erfurt,
- der Entwurf des Bebauungsplanes Michaelisstraße/Kreuzsand,
- der Entwurf des Bebauungsplanes Michaelisstraße West vom 28.05.1993.

Die komprimierten Untersuchungsergebnisse wurden in Form einer Information dem Magistrat im April 1994 erneut zur Kenntnis gebracht, um Grundlagen für die notwendige Änderung der vorliegenden Beschlüsse zur Aufstellung von Bebauungsplänen in diesem Bereich zu schaffen. Dabei wurde auf die Einbeziehung der vorhandenen Grünflächen nördlich der Krämerbrücke in die Bebauungsplanung vorerst verzichtet.

Die Notwendigkeit der Änderung der Aufstellbeschlüsse für die Bebauungspläne Erfurt, Michaelisstraße/Kreuzsand (EFM 058) und Erfurt, Gotthardtstraße/Breitstrom (EFM 059) lag in der Korrektur der Baugebietsgrenzen begründet.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Erfurt, Michaelisstraße/Kreuzsand wurde um das Quartier Studentengasse/Michaelisstraße/Augustinerstraße/Breitstrom erweitert, um eine Komplexität in der Beurteilung der an den Breitstrom angrenzenden Flächen zwischen Krämerbrücke und Augustinerbrücke zu erreichen.

Die Änderung des Aufstellbeschlusses erfolgte durch Beschluß Nr. 084/94 des Rates der Stadt Erfurt am 20.04.94 und wurde im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 11/94 vom 03.06.94 veröffentlicht.

Infolge des geänderten Bearbeitungsgebietes wurde die Bezeichnung des Bebauungsplanes in Michaelisstraße Ost (EFM 172) abgeändert.

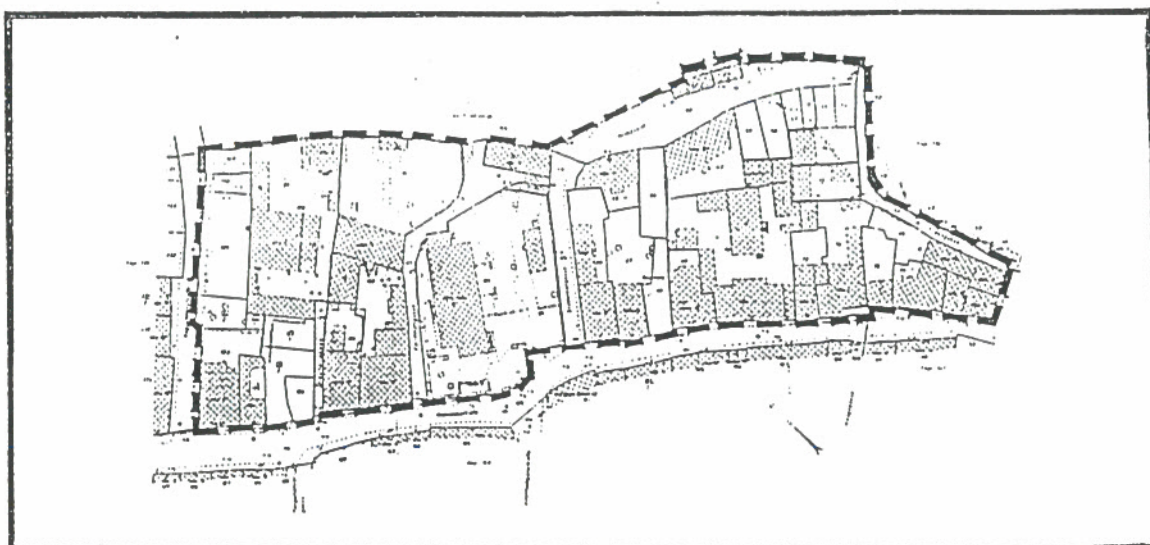
Mit der geänderten Beschlußfassung wurde dem Erfordernis Rechnung getragen, daß die in den vorbereitenden Untersuchungen und der Rahmenplanung formulierten Sanierungsziele bzw. -maßnahmen zu ihrer Realisierung in weiten Teilen des Plangebietes der Instrumente der verbindlichen Bauleitplanung bedürfen.

So wird angestrebt, die Funktionsmischung zu erhalten und weiterzuentwickeln; insbesondere soll die Wohnnutzung an dieser zentralen Stelle der Innenstadt gesichert werden. Gleichzeitig wird damit eine Planungssicherheit für potentielle Investoren (Gelände der Alten Universität, Standort KOWO, Bereich Michaelisstraße/Kreuzgasse) angestrebt, sowie die Absicherung des städtebaulichen Sanierungskonzeptes in Bezug auf eventuelle Eigentümerwechsel infolge von Rückübertragungsansprüchen.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 1,77 ha große Plangebiet liegt im Zentrum des Flächendenkmals "Altstadt Erfurt", in unmittelbarer Nachbarschaft zum Rathaus und zur Krämerbrücke. Das Gebiet wird begrenzt durch die Michaelisstraße, die Augustinerstraße, den Breitstrom, die Kreuzgasse und den Benediktiplatz.

Abb. 1 Räumlicher Geltungsbereich

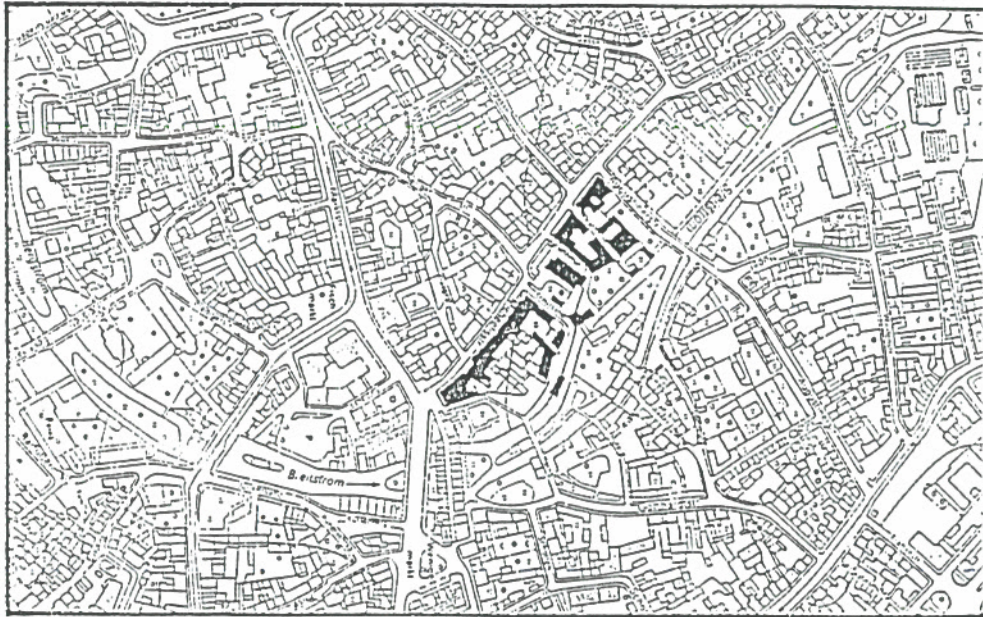




### 3. Analyse der bestehenden städtebaulichen Situation

Das im Zentrum der Erfurter Altstadt liegende Planungsgebiet ist durch die Straßenbahnlinien 3, 4 und 5 hervorragend an den öffentlichen Personenverkehr angeschlossen. Kraftfahrzeugverkehr ist hier, wie im gesamten mittelalterlichen strukturierten Altstadtbereich, wegen der geringen Straßendimensionierung problematisch. Flächen für den ruhenden Verkehr sind nur in sehr begrenztem Umfang vorhanden.

Abb. 2 Lage im Stadtgebiet



Strukturell stellt sich das Gebiet in vier Teilen dar:

- das Quartier Michaelisstraße/Studentengasse/Kreuzsand/Kreuzgasse/Benediktiplatz mit einer nahezu geschlossenen straßenseitigen, historischen Bebauung zur Michaelisstraße, jedoch aufgelösten Baustrukturen und einem desolaten Erscheinungsbild im Bereich Kreuzgasse/Kreuzsand
- das Quartier der Alten Universität mit dem denkmalgeschützten Portal und Gebäuderesten des im 2. Weltkrieg zerstörten Collegium majus, der Bibliothek und seinem bedeutsamen Baumbestand sowie die angrenzende Furthmühle
- das in seiner historischen Bebauung und Qualität erhaltene Quartier Michaelisstraße/Drachengasse/Breitstrom/Furthmühlengasse
- das Quartier Michaelisstraße/Augustinerstraße/Breitstrom/Drachengasse mit nur noch ansatzweise in der Michaelisstraße erkennbarer kleinteiliger Parzellenstruktur infolge Kriegsschäden und errichteter Behelfsbauwerke.

Das Gebiet weist keine Reste mittelalterlichen Hofanlagen wie in den benachbarten Planungsgebiet Michaelisstraße West auf.

Dennoch beeindruckt der Bestand an historischen Gebäuden, konzentriert in der Michaelisstraße, der steinernen Chronik Erfurts:

Die Michaelisstraße 49, der sogenannte "Naumburgische Keller" geht mit seinen Kelleranlagen wahrscheinlich bis in das 14. Jahrhundert zurück.

Das Haus Michaelisstraße Nr. 48 "Schwarzes Horn" war Domizil einer der berühmtesten Erfurter Druckereien des 16. Jahrhunderts, in der zahlreiche humanistische Schriften sowie das Rechenbuch des Adam Ries und Schriften Martin Luthers gedruckt wurden. Vom Haus "Zum Schwarzen Rößchen", Michaelisstraße 47, sind nur Kelleranlagen erhalten.

Das Haus "Zum Greifenstein", Michaelisstraße 46 und das Haus "Zum Hohen Wege", Michaelisstraße 45, sind nach neuesten Erkenntnissen nicht eindeutig zu trennen, gehen doch die baulichen Anlagen der beiden Grundstücke auf einen mittelalterlichen Vorgängerbau des 15. Jahrhunderts zurück.

Das an der Westseite des Gebäudes Michaelisstraße 45 erhaltene Vorhangbogenfenster aus dem 16. Jahrhundert weist auf ein heute nicht mehr existierendes Gassensystem im Quartier.

Die Grundstücke Michaelisstraße 44 und 43, ursprünglich in jüdischen Besitz, stehen im engen Zusammenhang mit der 1392 gegründeten Universität. Neben dem "Collegium majus" gehörte die "Porta coeli" zu den bedeutendsten Bauwerken der Alten Universität. Die heutigen Baukörper sind im 19. Jahrhundert entstanden.

Die Michaelisstraße 41, das Haus "Zur Weißen Lilie", ist wie die Michaelisstraße 40, das Haus "Zum Großen Christoph" auf einen frühgotischen Vorgängerbau zurückzuführen.

In der Michaelisstraße 39 befanden sich Teile der ehemaligen Universität der Stadt, die von 1392 bis zu ihrer Aufhebung durch Preußen 1816 bestand.

Das 1512/13 errichtete Collegium majus der einst von bürgerlichen Rat begründeten Alma mater fiel am 9. Februar 1945 amerikanischen Bomben zum Opfer. Nur das 1977 restaurierte prächtige Eingangstor von 1513 erinnert an die berühmte deutsche Hochschule.

Anschließend an die Universität liegt in der Michaelisstraße 38 (ehemals "Breite Straße") das Bürgerhaus "Zur Großen Arche Noä und Engelsburg", Wohnhaus des berühmten Erfurter Druckermeisters Sachse und seines Sohnes (1530 - 1587). In dem kleinen Wohnhaus "Zum Drachen" wird der Druck der Dunkelmännerbriefe angenommen. Im Süden tangiert der Straßenzug Krämerbrücke - Benediktplatz - Fischmarkt (früher Marktstraße) das Planungsgebiet, Teil des bedeutsamen europäischen Fernhandelsweges, der Via Regia oder Hohen Straße bzw. Hohen Weges. Sie stellte einen wichtigen Grund für die Stadtentwicklung von Erfurt an der Gera-Furt dar.

Historisch nicht eindeutig mehr belegbare Trassierung dieser wichtigen Handelsstraße am und im Bebauungsgebiet.

Vor allem im östlichen Bereich der Michaelisstraße befand sich ein Wohn- und Handelsviertel der Juden. Die Judengemeinde ist durch den Erfurter Judeneid seit dem 12. Jahrhundert belegt. Eine ihrer Synagogen befand sich am südlichen Ende der Michaelisstraße.



Der Bau der Michaeliskirche als "geistlicher Schutz" in unmittelbarer Nachbarschaft zur Synagoge im angrenzenden Planungsgebiet Michaelisstraße West und das ehemalige Lateinische Viertel der Alten Universität hatten im 15. Jahrhundert entscheidenden Einfluß auf die Sozial- und Baustruktur im Planungsgebiet, einer Mischung von Repräsentations- und Wirtschaftsbauten. Auch heute noch prägen Laden- und Geschäftsausbauten des 19. Jahrhunderts an den Straßenfronten das Quartier in seiner baulichen Struktur.

Durch den 2. Weltkrieg und Abrißmaßnahmen wurden jedoch erhebliche Lücken in das Plangebiet gerissen, die eine Rekonstruktion baulicher Strukturen und Gefüge unter Beachtung moderner Städteentwicklung dringend angeraten erscheinen lassen. Dies betrifft neben der Augustinerstraße das Quartier der Alten Universität, Teile der Michaelisstraße, des Kreuzsand und der Kreuzgasse.

Größere Eingriffe in die Straßenabwicklungen am Endes des 19. Jahrhunderts sind im nördlichen und mittleren Teil der Michaelisstraße und dem Kreuzsand zu beobachten, wo zum Teil Baufluchtlinien und Baukubaturen dem damaligen Zeitgeschmack und den Verkehrsanforderungen angepaßt wurden.

Insbesondere die durch die Zerstörungen im 2. Weltkrieg geschaffenen Freiflächen wurden in den 60er und 70er Jahren zu Teilen uferbegleitenden Grüns umgestaltet und lassen die Dichtigkeit und Geschlossenheit mittelalterlicher Stadtstrukturen vor allem am Gründungsort der Stadt Erfurt missen.

Zusammenfassend wird das Baugebiet vor allem durch

- repräsentative Wohnbauten der Gotik und Renaissance an den Hauptstraßenzügen und
- den baulichen Anlagen des geistigen Zentrums der mittelalterlichen Stadt Erfurt, der Alten Universität, geprägt,
- die im 2. Weltkrieg zerstörte schlichte Wohnbebauung im Bereich der Kreuzgasse des 15. bis 19. Jahrhunderts mit ihrer städtebaulichen Bedeutsamkeit durch ihre Nachbarschaft zur Krämerbrücke und zum Breitstrom,
- die Reste der für Erfurt typischen Uferbebauung am Kreuzsand 9 und 10 mit Auskragung über den Fluß,
- die mittelalterliche Straßen- und Gassenstruktur, die durch Kriegseinwirkungen, Abrisse und bauliche Neufassungen bis in die 80er Jahre eine unkenntlich machende Veränderung erfahren hat,
- bis in die Spätromanik und Frühgotik zurückreichende Kelleranlagen,
- die Furthmühle, eine der zahlreichen Mühlen am Wasserlauf der Gera im Stadtbereich Erfurt

charakterisiert.

Die in Auswertung des Wettbewerbs herausgearbeiteten Leitmotive zur städtebaulichen Analyse lassen sich für das Plangebiet Michaelisstraße Ost wie folgt zusammenfassen:

### 3.1. Quartierstruktur

- Die altstädtischen Quartierstrukturen stehen gegenwärtig aufgeweiteten Grünbereichen am Breitstrom gegenüber.
- Die Aufnahme der historischen Quartierstrukturen ist mit den stadthygienischen Anforderungen nur bedingt vereinbar; Kompromisse durch geringfügige Korrekturen der Baulinien sind unumgänglich



- Parzellenstruktur, historische Baulinien und Raumkanten sind in diesem historischen Altstadtbereich nur partiell in ein neues städtebauliches Konzept zu integrieren.
- Die kleinteilige Parzellenstruktur befindet sich im Widerspruch zu gegenwärtigen Bedürfnissen, sie ist nur bedingt auf die Umgestaltung der Altstadt übertragbar.

Abb. 3 Gegenüberstellung Quartierstrukturen, Bestand 1880 und 1994



### 3.2. Baukörperstruktur

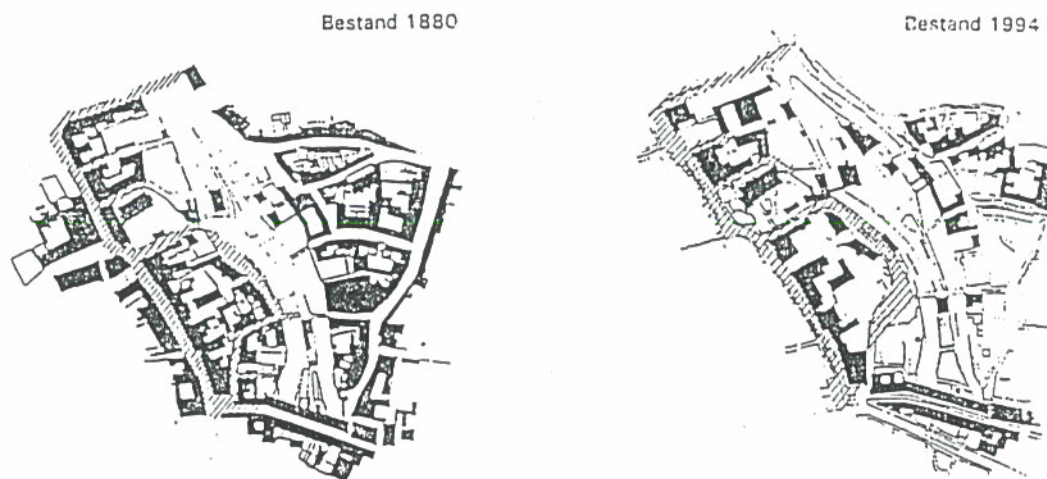
- Der kleinteiligen Baukörperstruktur der Entstehungszeit/Jahrhundertwende stehen heutige Großstrukturen aufgrund funktioneller und wirtschaftlicher Anforderungen der Bauaufgaben und der Bodenpreispolitik gegenüber.
- Parzellenstruktur und Baukörperstruktur sind unter Beachtung stadthygienischer Anforderungen nur bedingt verknüpfbar.

### 3.3. Erschließungsstruktur

- Die stichtartige Zugängigkeit des Breitstroms wurde in den letzten 100 Jahren zugunsten platzartiger Anlagen aufgegeben.
- Der hohe Vernetzungsgrad der Straßen, Wege und Plätze und die damit verbundene Transparenz birgt die Gefahr fehlender Anonymität im öffentlichen Raum für die Bewohner.
- Die Erlebbarkeit der Baustruktur wird durch eine übermäßige Vernetzung beeinträchtigt. Die Altstadt ist ein in sich geschlossener funktionstüchtiger Organismus.
- Unberührte Biotope und vollständig fußläufig erschlossene Bereiche entlang des Breitstroms schließen einander aus.

- Eine vollständige Sicherung des ruhenden Verkehrs im Altstadtbereich ist ausgeschlossen.  
Die Integration von Tiefgaragenlösungen führt zu einer begrenzten Entlastung der Parksituation für Anlieger.

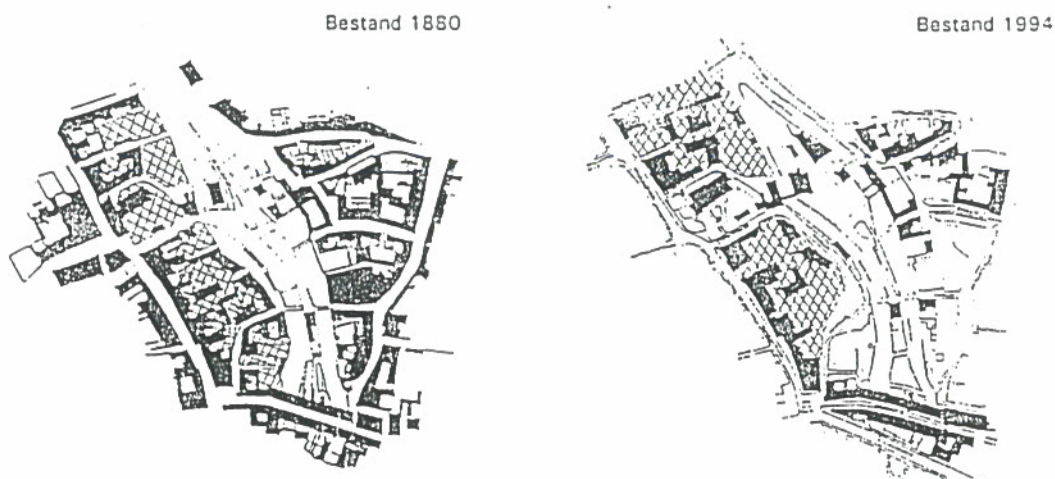
Abb. 4 Gegenüberstellung der Erschließungsstrukturen, Bestand 1880 und 1994



### 3.4. Grünstruktur

- Der sich zu einer öffentlichen Fläche entwickelte Grünbestand in der Geraue widerspricht der historischen Stadtstruktur.
- Die historische Flußlauf ist durch begleitendes, stichartig zu erschließendes Grün geringer Flächenausdehnung charakterisiert.
- Entlang der Geraue haben sich auf Abrißflächen und im Uferbereich schützenswerte Biotope herausgebildet.

Abb. 5 Gegenüberstellung Grünstruktur, Bestand 1880 und 1994





#### 4. Planungsziele

Der vom Verfall gekennzeichnete Zustand der Altstadt Erfurts unterstreicht die Notwendigkeit aktiver Auseinandersetzungen mit überkommener Bausubstanz, vorhandenen Strukturen und aktuellen städtebaulichen Erfordernissen.

Ohne sich auf Formen und Konzeptionen der ehemaligen Stadtstruktur einschränkend festzulegen, ist das Ziel der Stadt Erfurt, an die Blütezeit mittelalterlichen Geisteslebens und der Handelstätigkeit an diesem geschichtsträchtigen Ort anzuknüpfen.

Auf dem zur Disposition stehenden Gelände soll ein besonderes Wohngebiet entstehen mit breitem Raum für Gewerbe, Gastronomie, versorgungstypischen gebietlichen Handelseinrichtungen sowie an mittelalterliche Vorbilder anknüpfende Bildungsstätten. Die städtebauliche Dominanz der Krämerbrücke im Altstadtquartier ist ebenso als Ausgangspunkt aller baulichen Entwicklung zu begreifen wie der Anspruch der Stadt, historische Strukturen aufnehmen zu wollen. Ausgehend von der ursprünglich bis dicht an den Breitstrom heranreichenden Bebauung und den Hausgärten erscheint eine Neubewertung des sich gegenwärtig darstellenden Bauzustandes und des sich infolge der Zerstörungen im 2. Weltkrieg desolaten Erscheinungsbildes des Bearbeitungsgebietes dringend angeraten.

Es soll ein Stadtviertel hoher Dichte, ein urbaner Raum mit einem breitgefächerten Angebot öffentlicher und privater Einrichtungen neu entstehen.

Oberstes Ziel der Planung ist daher neben der Erhaltung und Weiterentwicklung der historisch gewachsenen Funktionsmischung von Wohnen, Arbeiten, Dienstleistung/altstadtverträglichem Gewerbe und sozialen sowie kulturellen Einrichtungen die Reproduktion eines städtischen Gefüges im Zentrum der Altstadt. Der vorrangigen Entwicklung des Wohnens in diesem Quartier kommt letztlich nicht nur aus dem Interesse an einer lebendigen Innenstadt große Bedeutung zu.

Ein weiteres wesentliches Planungsziel ist die Stadtbild- und Denkmalpflege, d.h. die Sicherung, Sanierung und Schaffung dauerhafter Nutzungen bezüglich der zum Teil leerstehenden, im Verfall begriffenen Kulturdenkmäler, die der historischen Bedeutung der einzelnen Gebäude, ihrer baulichen Substanz und zentralen Lage in der Altstadt angemessen sind.

Durch die Entfernung störender und baufälliger Gebäude im Quartierinnenbereich und das Einfügen qualitäts- und anspruchsvoller Neubauten sollen die historischen Raumkanten und die damit vorgegebenen stadträumlichen Maßstäbe unter Beachtung gegenwärtiger stadthygienischer Anforderungen wiederhergestellt werden.

Das ansatzweise noch vorhandene Raumgefüge der Straßen und Gassen im Planungsgebiet ist beizubehalten und vor allem im Bereich Augustinerstraße, Drachengasse, Michaelisstraße, Kreuzgasse maßstäblich zu ergänzen.

Insbesondere der Gestaltung der Uferbereiche des Breitstroms mit seinen ehemals stichartigen Zugängen kommt bei dieser baulichen Neufassung eine große Bedeutung zu. Der zur Zeit freiräumlich gestalteten Flußlandschaft sind streng gestaltete Hofbereiche gegenüberzustellen.

Auf dem Gelände des Collegium majus soll ein kultureller Schwerpunkt in Zusammenhang mit der Neugründung der Erfurter Universität entstehen.

Entsprechend der traditionellen Mischnutzung mit hohem Wohnanteil wird eine Durchmischung von öffentlich-kulturellen Nutzungen, Verwaltungsfunktionen angestrebt.

Im Zuge von verkehrsberuhigenden Maßnahmen sollen die öffentlichen und privaten Freiflächen in ihrer Gestalt und Funktion verbessert werden.

Das Plangebiet Michaelisstraße Ost ist aufgrund seiner städtebaulichen Struktur und bauhistorischen Bedeutsamkeit nicht in der Lage, den aus allen Funktionen des Gebietes resultierenden ruhenden Verkehr abzudecken. Vor allem der ruhende Verkehr der Besucher ist in Parkieranlagen am Zentrumsrand bzw. auf P + R-Parkplätzen am Stadtrand zu konzentrieren.

Die Zielstellungen für das Plangebiet lassen sich entsprechend der analysierten Leitmotive wie folgt zusammenfassen:

#### 4.1. Quartierstruktur

- weitestgehende Aufnahme der historischen Quartierstruktur,
- Gegenüberstellung von streng gestalteten Hofbereichen zur freiräumlich gestalteten Flusslandschaft,

#### 4.2. Baukörperstruktur

- Erzielung eines verträglichen Kompromisses zwischen Baukörpergestaltung, Nutzung und Parzellenstruktur,
- Maßstäblichkeit und moderne Umsetzung der Formensprache der historischen Altstadt,

#### 4.3. Erschließungsstruktur

- Anstreben einer stärkeren Vernetzung im Wegesystem nur für halböffentliche Bereiche,
- Wahrung der Anonymität der Anwohner,
- enge und gefaßte Gestaltung der Straßen- und Platzräume in Anlehnung an das historische Vorbild,
- Beschränkung der fußläufigen Wegeführungen entlang des Breitstroms im Interesse der Erlebbarkeit der historischen Stadtstruktur,
- Prüfung von Anlagen für Tiefgaragen in Standortabhängigkeit von den Haupterschließungsstraßen,

#### 4.4. Grünstruktur

- Straffung der sich auf Abrißflächen entwickelten Grün- und Freiflächenstruktur entlang des Flusses und Fassung der Raumkanten,
- spannungsreiche Abfolge der Uferbereiche,
- Abgrenzung der eng an den Flußlauf gebundenen Freiraumgestaltung durch streng gestaltete Bebauung.

#### 5. Bestehende Rechtsverhältnisse/sonstige Vorgaben

Ein im Sinne des § 5 BauGB vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan) ist zur Zeit noch nicht vorhanden, jedoch in Vorbereitung.

Um eine in den Grundzügen geordnete städtebauliche Entwicklung und eine sozial gerechte Bodennutzung zu gewährleisten, hat die Stadt Erfurt im September 1990 einen Rahmenplan zur Flächennutzung erarbeitet. Dieser ist behördenverbindlich, d.h. alle Ämter der Stadtverwaltung und alle Träger öffentlicher Belange sind in ihren Entscheidungen zur Entwicklung der Stadt an die hier getroffenen Aussagen gebunden.



Bezüglich des Planungsgebietes verfolgt der Rahmenplan die Zielsetzung einer weitgehenden Erhaltung der Altstadt und die Sicherung des innerstädtischen Wohnens. Der Planungsbereich ist als besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO) ausgewiesen, d.h. als überwiegend bebautes Gebiet, das aufgrund der ausgeübten Wohnnutzung und anderer wohnverträglicher Nutzungen eine besondere Eigenart aufweist und in dem unter Berücksichtigung dieser Charakteristika die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll.

Desweiteren wird eine flächendeckende Verkehrsberuhigung, verbunden mit einer spürbaren Zurückdrängung des Kraftfahrzeugverkehrs innerhalb der das Zentrum umschließenden Haupterschließungsstraßen und die Erhöhung des Anteils der fußgängergerechten Flächen im Wechsel von Plätzen, Fußgängerzonen und verkehrsberuhigten Zonen angestrebt.

Die Lage der Straßenbahn mit dem zentralen Umsteigepunkt "Anger" ermöglicht - so der Rahmenplan - eine optimale Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr. Innerhalb des Zentrumringes sollen Parkmöglichkeiten nur begrenzt angeboten, entlang des Zentrumrandes der ruhende Verkehr in überwiegend ober- oder unterirdischen Parkieranlagen konzentriert werden.

Der als Sanierungsziel bestätigte städtebauliche Rahmenplan für die erweiterte Altstadt von Erfurt fordert ebenfalls, daß im kleinteiligen Miteinander der verschiedenen Funktionen insbesondere die Wohnnutzung zu schützen und weiterzuentwickeln ist. PKW-Stellplätze für Bewohner müssen in der Regel gebündelt werden.

Angesichts der guten Flächenerschließung durch die Straßenbahn muß das innerhalb des Altstadttringes liegende Areal - in dem auch das Planungsgebiet sich befindet - dem Anlieger- und Anlieferverkehr vorbehalten bleiben (Kapazitätsgrenzen der Profile und Knoten). Parkraum für Besucher der Stadt und aus sonstigen Bedürfnissen ist vorrangig in Nähe des Stadtringes vorzusehen.

## 6. Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen/Nachrichtliche Übernahme

### 6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 6.1.1. Art der baulichen Nutzung

##### 6.1.1.1. Besonderes Wohngebiet

Entsprechend dem Rahmenplan zur Flächennutzung wird das Planungsgebiet - mit Ausnahme der Flächen für den Gemeinbedarf und den Verkehrsflächen - als besonderes Wohngebiet festgesetzt. Besondere Wohngebiete sind gemäß § 4 a BauNVO überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund der Wohnnutzung und vorhandener sonstiger Anlagen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, wohnverträgliche Gewerbebetriebe, kulturelle und kirchliche Einrichtungen, Geschäfts- und Bürogebäude) eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Charakteristika die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll.

Nicht zulässig sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Bordelle, Sex-Shops, Videotheken ect. sowie Tankstellen. Sie entsprechen nicht der besonderen Eigenart des Gebietes.



Zulässig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind hingegen gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung. Mit dieser Entscheidung sollen vor allem städtischen Einrichtungen Möglichkeiten zur baulichen Entwicklung am Standort eingeräumt werden.

Sofern für einzelne Gebäude bzw. Baufelder keine Einzelfallregelungen getroffen werden, sind ab dem 2. Obergeschoß gemäß § 4a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB nur Wohnungen zulässig. Ausnahmen werden für die Gebäude Michaelisstraße 44 bis 47 im Baufeld WB 2 gesetzt. Hier sind Wohnungen ab dem 2. Obergeschoß gemäß § 4a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 und 3 BauGB festgesetzt. Die Entscheidung ist mit einer angestrebten Reaktivierung besonderer Wohnformen (Professorenwohnraum) und einer universitätsnahen Mischstruktur von Handel, Dienstleistungen, Kleingewerbe in Zusammenhang mit der historischen Gebäudesubstanz und Bedeutung der Grundstücke in der geschichtlichen Entwicklung der Altstadt Erfurts verbunden.

Es wird festgesetzt, mindestens 50 % der zulässigen Geschoßfläche gemäß § 4a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO für Wohnungen zu verwenden. Ausnahmen werden für das Baufeld WB 7 getroffen. Der Wohnungsanteil wird gemäß § 4a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 und 3 BauGB auf mindestens 20 % festgesetzt.

Diese Entscheidung wird wie bereits o.g. mit der beabsichtigten Konzentration einer stadteigenen Verwaltungseinrichtung und den damit verbundenen Flächenbedarf von ca. 5.000 qm Nutzfläche begründet.

Die Anordnung des vorgeschriebenen Wohnanteils wird aus Gründen der Stadtgestaltung und der Stadthygiene zwingend für den Bereich am Breitstrom festgesetzt.

Für die Flächen zwischen der Studentengasse, der Michaelisstraße, der Drachengasse, dem Breitstrom und dem Baufeld WB 4 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB die Nutzung als Gemeinbedarfsfläche, kulturellen Zwecken dienend, vorgesehen.

Die geltende Sanierungssatzung Altstadt Erfurt vom 18.03.1992 verfolgt u. a. die Zielstellung, städtebauliche Mißstände zu beseitigen und zu vermeiden.

Zu diesem Zweck ist die Wohnnutzung durch Instandsetzung, Modernisierung und Neubau von Wohnungen flächenhaft zu reaktivieren und eine Verbesserung der Infrastruktur und des Wohnumfeldes anzustreben.

Die Ausweisung des o.g. Bereiches als besonderes Wohngebiet bietet die günstigsten Voraussetzungen zur Erreichung dieser Zielstellung.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB werden als Nutzung für die Grundstücke Michaelisstraße 44 bis 47, Kreuzgasse 2 und Kreuzsand 7 Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (Gastprofessoren, studentisches Wohnen) festgesetzt.

#### 6.1.1.2. Flächen für den Gemeinbedarf/Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

Als Flächen für den Gemeinbedarf, kulturellen Zwecken dienend, wird die Fläche zwischen der Michaelisstraße, WB 5, Drachengasse, Breitstrom und Studentengasse festgesetzt.

Im Interesse eines höheren Vernetzungsgrades kulturellen Zwecken dienender Flächen, von Nutzungsebenen mit Öffentlichkeitscharakter sowie der Erlebbarkeit historisch wertvoller Bausubstanz werden Anbindungen mit halböffentlichen Charakter an die öffentlichen Grünbereiche und Verkehrswege für o.g. Bereich sowie das Baufeld WB 2 des Hohen Weges gewünscht. Auf die Festsetzung von Gehrechten zugunsten der All-

gemeinheit wird aufgrund fehlender Aussagen in Rahmenplänen und Beschlüssen verzichtet.

### 6.1.1.3. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, flächenhafte Bindung

Die flächenbilanzbedingte Einordnung von Frei- und Grünflächen steht im Widerspruch zur historischen stadträumlichen Enge des Entstehungsortes der Stadt Erfurt. Eine Vernetzung von öffentlichen, halböffentlichen und flußlaufgebundenem Grün mit dem Wohngrün ist mit der historischen Stadtstruktur, dem Quartierprinzip, unvereinbar.

Im Interesse des Erhalts vorhandener Grünbereiche im Altstadtbereich werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen für den Uferbereich des Breitstroms getroffen. Die private Grünfläche im Bereich Furthmühlengasse, Baufeld WB 5, Drachengasse und Breitstrom soll halböffentlichen Charakter tragen.

### 6.1.2. Maß der baulichen Nutzung

#### 6.1.2.1. Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im besonderem Wohngebiet ist gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,6, die maximal zulässige Geschoßflächenzahl auf 1,6 festgesetzt. Die Bebauungsstruktur der Altstadt wird jedoch von einer stärkeren Verdichtung der Gebäude geprägt. Im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist daher eine für Teilgebiete differenzierte Erhöhung der Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl beabsichtigt (siehe nachstehende Tabelle).

Festsetzung der Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl für die Bebauungsplan ausgewiesenen Baufelder

Baufeld	GRZ	GFZ	Anmerkungen
WB 1	1,0	3,0	
WB 2			Festsetzung der bebaubaren Fläche durch Baulinien und Baugrenzen, Festsetzung der zulässigen Geschoßfläche durch die Vorgabe der Vollgeschosse
WB 3	1,0	2,0	
WB 4	0,8	2,4	
WB 5	0,8	2,4	
WB 6			Festsetzung der bebaubaren Fläche durch Baulinien und Baugrenzen, Festsetzung der zulässigen Geschoßfläche durch die Vorgabe der Vollgeschosse
WB 7	0,6	2,4	



Die folgenden Berechnungsbeispiele zeigen, daß dies zur Erhaltung des baulichen Bestandes notwendig ist, da die Grundflächenzahlen in den meisten Fällen deutlich über 0,6 und die Geschoßflächenzahlen deutlich über 1,6 liegen.

#### Grundflächenzahlen

Flurstück Nr. 78	Michaelisstraße 49	1,0
Flurstück Nr. 76	Michaelisstraße 48	0,87
Flurstück Nr. 69	Michaelisstraße 43	0,81
Flurstück Nr. 65	Kreuzsand 8 a	0,75
Flurstück Nr. 61	Kreuzsand 10	1,0
Flurstück Nr. 179	Michaelisstraße 37	0,69
Flurstück Nr. 174	Michaelisstraße 34	0,73

#### Geschoßflächenzahlen

Flurstück Nr. 78	Michaelisstraße 49	3,00
Flurstück Nr. 76	Michaelisstraße 48	2,61
Flurstück Nr. 69	Michaelisstraße 43	2,43
Flurstück Nr. 65	Kreuzsand 8 a	3,00
Flurstück Nr. 61	Kreuzsand 10	2,00
Flurstück Nr. 174	Michaelisstraße 34	2,92

#### 6.1.2.2. Höhe der baulichen Anlagen

Mit den o.g. im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahl werden u.a. auch Vorgaben für den Bestand getroffen. So sieht der Bebauungsplan im WB 2 im Bereich des Kreuzsandes 8 a eine dreigeschossige Bebauung vor.

Dies bedeutet eine langfristige Rückstufung des Gebäudes in der Geschoßhöhe und damit die Negation einer das Baugebiet störenden baulichen Entwicklung der Jahrhundertwende.

Die Traufhöhen bei möglichen Neubauten entlang der Straßenräume werden in Anlehnung an den Bestand festgesetzt und dürfen die Traufhöhe angrenzender Gebäude um max. 1,00 m über- bzw. unterschreiten. Zusammen mit den denkmalpflegerischen Bestimmungen wird damit dem vorhandenen Stadtbild Rechnung getragen.

Für die vorgesehene Neubebauung der Gemeinbedarfsfläche zwischen Michaelisstraße, Drachengasse, WB 4 und Studentengasse wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO eine maximale Traufhöhe von 14,00 m in Anlehnung an das ehemalige Collegium majus in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege festgesetzt.

Als Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die mittlere Höhe Oberkante Gehweg, Bestand, benannt.

#### 6.1.2.3. Garagen, Stellflächen, Gemeinschaftsanlagen

##### 6.1.2.3.1. Garagen/Stellflächen

Wie in der Sanierungssatzung der Altstadt Erfurt ausgeführt, begrenzen der Grundriß der historischen Stadt und die Forderung nach umweltverträglichen Wohn- und Arbeitsverhältnissen das Verkehrsaufkommen (fahrend, ruhend). Im Bearbeitungsbereich sind daher nur Anwohner und Andienungsverkehr zu planen.

Der ruhende Verkehr der Besucher des Stadtzentrums ist so weit wie möglich in Hoch- bzw. Tiefgaragen am Zentrumsrand zu bündeln, z.B. in geplanten Anlagen am Juri-Gagarin-Ring und am Petersberg. Der ruhende Verkehr der Einwohner ist möglichst im jeweiligen Wohnquartier (Einzel- bzw. Sammelgaragen) abzudecken.

Die desolate Baustruktur ermöglicht im Gegensatz zu benachbarten Altstadtquartieren eine teilweise Absicherung des ruhenden Verkehrs (Anwohnerbeschränkung). Vorzugsweise sind daher Gemeinschaftsgaragen (Tiefgaragen) auf zur Zeit unbebauten Flächen (infolge Kriegseinwirkungen) einzuplanen.

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung von zwei Gemeinschaftstiefgaragen vor, zum einen im Baufeld WB 7 und zum anderen im Baufeld WB 2. Aufgrund der bauhistorischen Bedeutsamkeit des Gebietes Michaelisstraße/Studentengasse/Kreuzsand/Kreuzgasse wird für die ausgewiesene Gemeinschaftstiefgarage GTGa 65 eine unterirdische Geschoßebene festgesetzt.

Für die Gemeinschaftstiefgarage GTGa 140 im WB 7 werden im Interesse der Sicherung des ruhenden Verkehrs im Bebauungsplanbereich mindestens zwei Geschoßebenen festgesetzt.

Nachfolgend wird überschlägig der zu erwartende Stellplatzbedarf errechnet:

In Abstimmung mit dem Verkehrsamt ist für die Sicherung des ruhenden Verkehrs pro Wohnheinheit im Altstadtbereich ein Stellplatz zugrunde zu legen. Als durchschnittliche Wohnungsgröße ist von 75 qm auszugehen.

Der aus den gewerblichen Flächen resultierende Stellplatzbedarf ist zu 15 % im Plangebiet abzusichern.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes errechnet sich eine Wohnraumfläche von max. 10.480 qm sowie eine Fläche für gewerbliche und kulturelle Einrichtungen von 15.540 qm.

Ableitend davon ist ein Bedarf von 140 Stellflächen aus dem Wohnflächenanteil und von 66 Stellflächen aus dem gewerblichen und kulturellen Flächenanteil (15 %) abzudecken. Die Kapazität der Gemeinschaftstiefgaragen beläuft sich auf mindestens 205 Stellflächen. Einem zu erwartenden Stellplatzbedarf von 206 Stellflächen steht damit ein vorläufiges Stellflächenangebot von 205 Stellflächen gegenüber.

Durch die mögliche ober- und unterirdische Anordnung von ca. 10 weiteren Stellflächen kann der ruhende Verkehr (Anwohnerbeschränkung) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgedeckt werden.

#### 6.1.2.3.2. Spielflächen

Öffentliche Frei- und Spielflächen in Wohnhöfen sind baurechtlich kaum umsetzbar.

Der Bebauungsplan trifft daher die Festsetzung, daß die erforderlichen Kinderspielplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB innerhalb der ausgewiesenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu schaffen sind.

Im Baufeld WB 2 ist die Anordnung eines privaten Spielplatzes in einer privaten Grünfläche vorgesehen. Die Gemeinschaftsanlage ist durch Baulast gemäß § 80 Abs. 1 und 4 ThürBO zu sichern. Die zwingende Anordnung auf diesem Standort ist in der Größe der nicht überbaubaren Grundfläche des Baufeldes begründet.

Grundlage für die Errichtung von Spielplätzen bildet die Spielplatzrichtlinie (Beschluss des Magistrats Nr. 0150 vom 26.05.1994). Bei Neuanlagen von Spielplätzen ist gemäß § 7 der o.g. Spielplatzrichtlinie eine geanalytische Untersuchung durchzuführen.



### 6.1.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

#### 6.1.3.1. Bauweise

Ausgehend von dem vorhandenen baulichen Bestand wird eine überwiegend geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

#### 6.1.3.2. Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Wahrung der räumlichen Gestalt werden Baulinien zur Straße und Baugrenzen in den rückwärtigen Grundstücksteilen vorgeschlagen.

Eine differenzierte Behandlung erfahren das Baufeld WB 7 sowie die für den Gemeinbedarf ausgewiesene Fläche, zwischen Michaelisstraße, Drachengasse, WB 4 und Studentengasse. Damit sollen bauliche Entwicklungsmöglichkeiten in Abhängigkeit von Nutzungsabsichten offengehalten werden. Ausgangsposition ist, der freiräumlich gestalteten Flußlandschaft streng gestaltete Hofbereiche gegenüberzustellen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 BauNVO durch die im Planwerk eingetragenen Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Stellflächen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Anlagen und Einrichtungen für Kleintierhaltung nach § 14 Abs. 1 BauNVO werden für unzulässig erklärt.

#### 6.1.4. Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Michaelisstraße. Augustinerstraße, Furthmühlengasse, Drachengasse, Studentengasse, Teile des Kreuzsand (bis in Höhe des Grundstückes Kreuzsand 8) sowie die Michaelisstraße (Höhe Allerheiligenstraße bis Höhe Waagegasse) werden als verkehrsberuhigte Bereiche, die Kreuzgasse und der Abschnitt Kreuzsand 1 bis Kreuzsand 7 als Fußgängerbereiche ausgewiesen.

Die Festsetzungen entsprechen den Vorgaben des Verkehrsamtes.

#### 6.1.5. Grünflächen und Anlagen

Die flächenbilanzbedingte Einordnung von Frei- und Grünflächen steht im Widerspruch zur historisch stadträumlichen Enge.

Die historische Flußzone ist durch begleitendes stichartig zu erschließendes Grün geringer Flächenausdehnung charakterisiert.

Der sich zu einer öffentlichen Fläche entwickelte Grünbereich in der Gerazone, inmitten der historischen Altstadt, widerspricht der historischen Stadtstruktur, hat jedoch auch neue innerstädtische Lebensqualität hervorgebracht.

Die sich auf den Abrißflächen entwickelten Freiflächen- und Grünbereiche werden im Bebauungsplan entlang des Flußlaufes gestrafft und punktuell durch Raumkanten gefaßt.

Die eng an den Flußlauf gebundene landschaftartige Gestaltung wird durch die streng gestaltete Bebauung mit stichartiger Zugängigkeit abgegrenzt. Die Wohnhöfe bleiben in Abhängigkeit ihrer Größe und Einbindung an das Wegenetz vorrangig dem privaten Grün vorbehalten, um die Intimität der Bewohner zu wahren.



Der Anteil befestigter Fläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Gehwege innerhalb öffentlicher Grünflächen, private Zufahrten und Parkplätze, befestigte, nicht unterkellerte Hofflächen sind weitestgehend mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für Zufahrten und Zuwegungen sowie als Fläche für Gemeinschaftsanlagen ausgebaut werden, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 und 25 BauGB als Grünfläche gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Die privaten Grünflächen sind zu 80 % gärtnerisch anzulegen. Der Anteil der als Grünfläche angelegten Flächen auf den nicht überbauten Flächen darf 6 von 10 nicht unterschreiten.

Bei der Bepflanzung sind standortgerechte Baum- und Gehölzarten zu verwenden (siehe Pflanzenliste).

Dem Erhalt der Freiflächen im Bearbeitungsgebiet steht die Forderung nach Rekonstruktion des historischen Altstadtgefüges gegenüber. Die teilweise Aufgabe der öffentlichen Freiflächen geht mit einer verstärkten Herausbildung privater Grünbereiche (Wohnhöfe) sowie einer Intensivierung vorhandener Freiflächen einher. Der Schwerpunkt der Grünflächen verlagert sich vom öffentlichen in den privaten Bereich.

Um einer weiteren Versiegelung der Bodenfläche infolge der Bebauung der zur Zeit als Grünanlagen genutzten Bereiche zu vermeiden, werden Festsetzungen zum Versiegelungs- und Begrünungsanteil der Wohnhöfe getroffen.

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen für die Gemeinbedarfsfläche zwischen Michaelisstraße, Furthmühlengasse, WB 4, Studentengasse und die verbindliche Vorgabe von Baulinien im Baufeld WB 7 ist der Erhalt des überwiegenden Baumbestandes im Plangebiet ausgeschlossen, Ausgleichsmaßnahmen im Baugebiet aufgrund der hohen Bebauungsdichte nicht abzusichern.

Für im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausgleichbaren, baumaßnahmebedingte Abgänge des Baumbestandes sind Ersatzmaßnahmen auf Flächen im Gebiet Venedig vorzunehmen, die von der Stadtverwaltung Erfurt mit dem Bauherrn vertraglich zu vereinbaren sind.

## 6.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 6.2.1. Gestaltung baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen für bauliche Anlagen auf der Grundlage des § 83 Abs. 4 ThürBO getroffen. Damit wird in Ergänzung der Altstadtsatzung der bauliche Rahmen für Neubauten und Sanierungsmaßnahmen eindeutig definiert. Die Festsetzungen lehnen sich eng an das historische Vorbild an, lassen dem Planer jedoch genügend Raum für Kreativität.

Historisierende Bauweisen und Vorschriften werden zugunsten moderner Gestaltungsmöglichkeiten in Anlehnung an historische Maßstäbe aufgegeben.

Die Wiederherstellung historischer Fassaden besonders Michaelisstraße 42, 45, 46, 47 in Abstimmung mit der Denkmalpflege ist zu prüfen.

### 6.2.2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke

Zur Sicherung der beabsichtigten Entwicklung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan mit Nachweis der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen beizufügen und auf der Grundlage von § 2 Abs. 2 Nr. 13 BauPrüfVO im Genehmigungsbescheid als Auflage aufzuführen.

### 6.2.3. Abstandsflächen

Die Verdichtung der vorhandenen Bebauung und die Aufnahme historischer Bau- und Straßenbegrenzungslinien widerspricht den Abstandsflächenforderungen. Im Interesse der Reproduktion städtischer Qualität im Plangebiet werden daher durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Ausnahmen von den Vorschriften des § 6 ThürBO gemäß § 83 Abs. 1, Pkt. 5 ThürBO im Geltungsbereich des Bebauungsplanes getroffen.

### 6.2.4. Einfriedungen

In Anlehnung an die historische Stadtstruktur werden besondere bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen getroffen. Die im Plangebiet bestehenden denkmalgeschützten Mauern werden von den Festsetzungen nicht berührt. Die Vorschriften dienen einer geordneten Entwicklung vor allem der Innenhofbereiche.

### 6.2.5. Entwässerung

Auf der Grundlage des Thüringer Wassergesetzes vom 10.05.1994 werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Festsetzungen zur Entwässerung der Grundstücke getroffen.

### 6.2.6. Gemeinschaftsanlagen

Zur Sicherung einer geordneten baulichen Entwicklung ist für Gemeinschaftsanlagen eine Baulast einzutragen.

Die erforderlichen Kinderspielplätze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB innerhalb der ausgewiesenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu schaffen.

Die Herstellung obliegt dem Bauherrn, die Erhaltung und Unterhaltung obliegt dem Eigentümer des Hausgrundstückes. Ein Erbbauberechtigter tritt an die Stelle des Eigentümers. Diese Grundsätze gelten auch für Gemeinschaftsanlagen.

Die Pflicht zur Erhaltung und Unterhaltung gilt auch für den Rechtsnachfolger.

## 6.3. Hinweise und nachrichtliche Übernahme

### 6.3.1. Denkmalschutz und Denkmalverdacht

Im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB werden die nach dem Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (ThDSchG) vom 07.01.1992 und der Denkmalliste der Landeshauptstadt Erfurt (Arbeitsliste) vom 15.08.93 Ensemble, Gebäude und Gebäude- sowie Bauteile in den Vorentwurf zum Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Dabei ist davon auszugehen, daß jedes erklärte Denkmal solange es noch nicht in das künftig beim Landesamt für Denkmalpflege zu führende Denkmalsbuch eingetragen ist, unter Denkmalverdacht steht. In Ergänzung der beiden Kategorien - denkmalgeschützt und Denkmalverdacht - wurde unter besonderer Berücksichtigung des bauhistorischen Bestandes die Kategorie - erhaltenswert - im Bebauungsplan eingeführt.

Sie umschreibt im wesentlichen erhaltenswerte bauhistorisch wertvolle Bauteile bzw. Anlagen, so die Michaelisstraße 40, den Kreuzsand 10 und den Pavillon am Breitstrom in der Furthmühlgasse 1.

### 6.3.2. Bodendenkmale

Nach Information des Thüringischen Landesamtes für Archäologische Denkmalpflege in Weimar ist damit zu rechnen, daß sich im Boden bewegliche und unbewegliche Kulturdenkmale befinden. Entsprechend des § 13 des Thüringischen Denkmalschutzgesetzes vom 07.01.92 bedürfen jegliche Bodeneingriffe, die diese Bodendenkmale gefährden oder zerstören, einer Erlaubnis der Denkmalschutzbehörde.



### 6.3.3. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind derzeit keine altlastverdächtigen Standorte, d. h. Grundstücke von stillgelegten industriellen, gewerblichen oder sonstigen Anlagen, in denen mit Stoffen so umgegangen wurde, daß der hinreichende Verdacht besteht, daß der Boden, das Wasser oder die Luft wesentlich beeinträchtigt sind oder künftig beeinträchtigt werden, bekannt.

Altablagerungen sind derzeit ebenfalls nicht bekannt. Sollten bei Baumaßnahmen organoleptisch auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz, Auffüllungen oder kontaminierter Boden freigelegt werden, ist das Umweltschutzamt bzw. das Staatliche Umweltschutzamt zu informieren.

### 6.3.4. Naturschutz

Notwendige Sanierungen vorhandener Mauerstrukturen sind zum Schutz der Lebensräume vorhandener Tiere unter Einbeziehung des Naturschutzamtes vorzubereiten und auszuführen. Gleiches gilt für die Sanierung vorhandener Bausubstanz.

### 6.3.5. Gewässerschutz

Die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen und Gebäuden an, in, unter oder über dem Breitstrom und an dessen Uferbereich, d.h. in einer Breite von 5,00 m landseits der Böschungsoberkante, bedürfen nach § 79 ThürWG i.V.m. § 105 Abs. 1 ThürWG der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde.

### 6.3.6. Geologische Aufschlüsse

Temporäre geologische Aufschlüsse sind zur Sicherung des geologischen Kenntnisstandes der Thüringer Landesanstalt für Bodenforschung anzuzeigen.

### 6.3.7. Munitionskörperfunde

Sechs Wochen vor Beginn ist dem Thüringer Polizeiverwaltungsamt, Abteilung Munitionsbergungsdienst, ein schriftlicher Antrag, eine Flur- bzw. Katasterkarte mit Einzeichnung der zu räumenden Flächen sowie ein vollständiger (unbeglaubigter) Grundbuchauszug zuzusenden.

Technische Details müssen abgesprochen und vereinbart werden. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden werden, so ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

### 6.3.8. Satzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO werden auf Landesrecht getroffene Satzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 6.3.9. Pflanzenliste

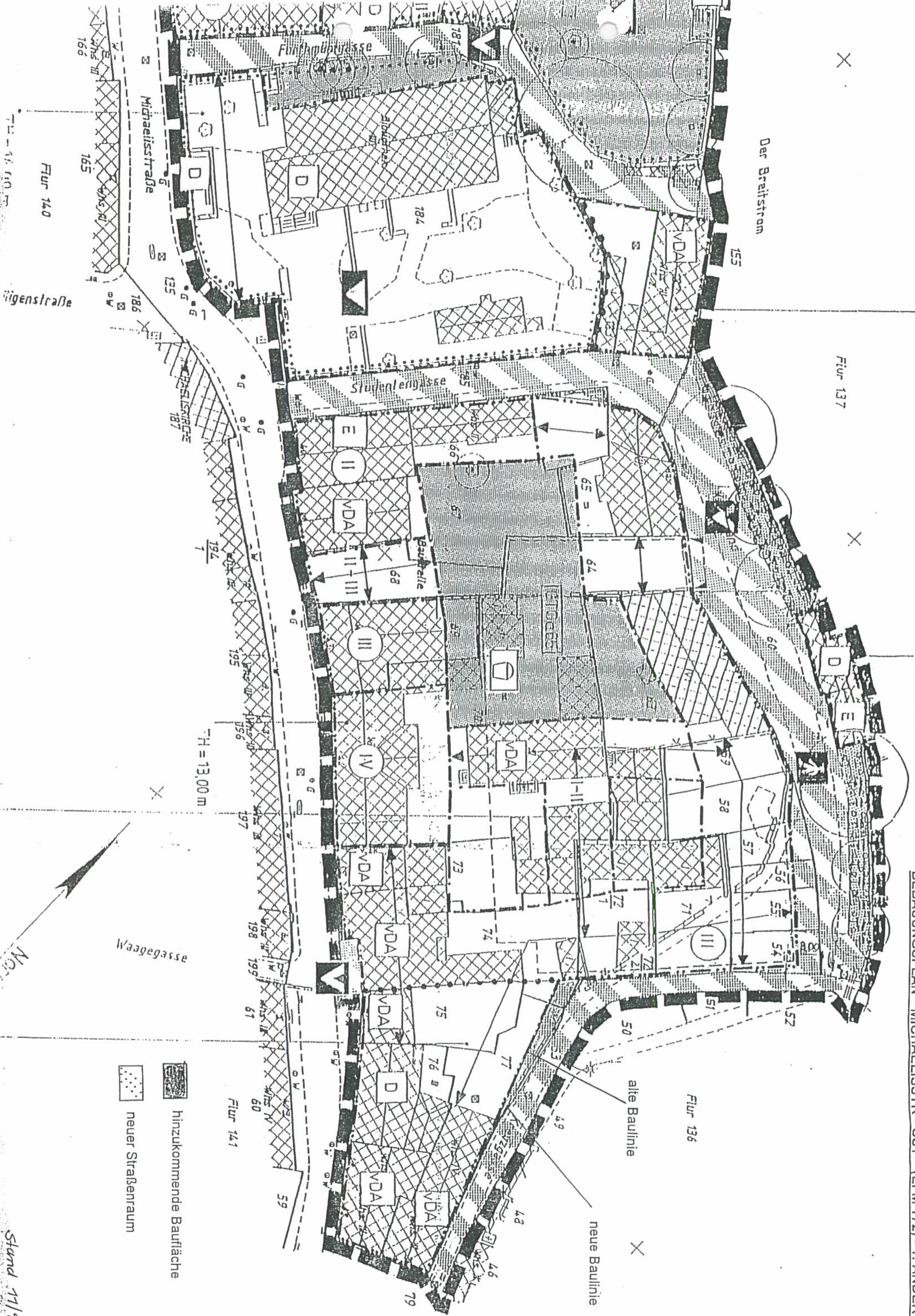
Zur Entwicklung und Ausprägung altstadttypischer Grünflächen und Anlagen werden standorttypische Gehölze vorgesehen.



SD | g

SD | g

BEBAUNGSPLAN "MICHAELISSTR - OST" (EFM 172) - 1. ÄNDERUNG



-  hinzukommende Baufläche
-  neuer Straßenraum

Stand 11/97