

LANDESHAUPTSTADT ERFURT

1. Änderung

BEBAUUNGSPLAN "BRÜHL-NORD" BRV 459

BEGRÜNDUNG

Stand:09.09.2003/ 17.10.03

Inhaltsverzeichnis

1 Planungserfordernis

2 Verfahrensablauf

3 Prüfung UVP - Pflicht

4 Geltungsbereich

5 Übergeordnete Planungen

5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

5.2 Flächennutzungsplan

6 Charakteristik des Bestands

6.1 Lage und Einordnung des Geltungsbereichs

6.2 Eigentumsverhältnisse, Nutzungen und Gebäudebestand

6.3 Umwelt- und Freiraumsituation

6.4 Denkmalschutz

6.5 Verkehr- und technische Infrastruktur

7 Planungsziele und planungsrechtliche Sicherung

7.1 Ziele und Prämissen

7.2 Planungsrechtliche Sicherung / Begründung der Festsetzungen

7.2.1 Art der baulichen Nutzung

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.3 Festsetzung geringerer Abstandsflächen

7.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

7.2.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und deren Einfahrten

7.2.6 Erschließung

7.2.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

7.2.8 Verwendungsverbot von Brennstoffen

7.2.9 Gestaltungsvorschriften

8 Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft

9 Flächenbilanz

1 Planungserfordernis

Die ehemals von zwei großen Industriebetrieben genutzten Flächen des Brühlgeländes bedürfen insgesamt einer umfassenden städtebaulichen Neuordnung. Für die geplante Umstrukturierung des Altstadteingangs von Westen wurden mit dem Bebauungsplan "Brühl-Nord" in der Fassung vom 07.09.99 die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Die Realisierung der geplanten Stadtvillen und die damit beabsichtigte Neuordnung ist bislang daran gescheitert, dass die erforderlichen Aufwendungen für die Beseitigung der Altlasten, die Erschließung und den Grunderwerb unter Zugrundelegung des bisherigen Maßes der baulichen Nutzung nicht refinanzierbar waren. Der Eigentümer, die LEG Thüringen, ist daher an die Stadt herangetreten eine Anhebung der Geschossigkeit auf ihre städtebauliche Vertretbarkeit zu prüfen. Im Ergebnis der Untersuchungen des Büros für Städtebau Prof. Ackers im Auftrag der Stadt wurde eine solche Änderung unter bestimmten Bedingungen für möglich erachtet.

Die Veränderung der Gebäudehöhe und Kubatur der Stadtvillen und die sich daraus ergebenden Folgen zur Sicherung des höheren Stellplatzbedarfes, aber auch die erhöhten Anforderungen an die architektonische Ausbildung der nun stärker raumwirksamen Bebauung sind Gegenstand des Änderungsverfahrens. Des Weiteren wurden die Festsetzungen im Bereich des inzwischen realisierten Justizentrums an den Bestand angepasst.

2 Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 07.09.99 "Brühl-Nord" BRV 459 ist seit dem 28.04.2000 in Kraft. Durch die vorgesehene Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es wird daher ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Auf die Durchführung einer Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 wird abgesehen. Die Auslegung wurde jedoch nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der TÖB erfolgte nach § 4 BauGB.

3 Prüfung der UVP-Pflicht

Im Fall der vorliegenden Planung handelt es sich um die Änderung eines Städtebauprojektes i.S. Nr. 18.7. i.V. mit 18.8. Anlage 1 UVPG. Ein Hineinwachsen in die UVP-Pflicht ist bei Städtebauprojekten nach § 3b Abs. 3 Satz 4 UVPG nicht gegeben. Durch die Änderung des Bebauungsplanes selbst werden weder die Werte der Spalte 1 noch der Spalte 2 überschritten. Im Gegenteil wird die zulässige Grundfläche gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan verringert. Eine Vorprüfung oder UVP ist nicht erforderlich.

4 Geltungsbereich

Eine Bezugnahme der Abgrenzung des Geltungsbereiches auf Flurstücksgrenzen, bestehende Gebäude, Straßen o.ä. war nur teilweise gegeben. Die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes BRV 460 "Brühl-Mitte" kann anhand der erfolgten zeichnerischen Festsetzung aus dem Plan entnommen werden.

Der gewählte Maßstab gewährleistet die erforderliche Genauigkeit der Lokalisierung.

Das Gebiet des Bebauungsplanes BRV 459 Brühl-Nord wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung umgrenzt:

im Norden:

- durch die südliche Begrenzung der Lauentorstraße,

im Osten:

- durch die Westflanke der Bastion Martin,

im Südosten:

- durch die Böschungsoberkante bzw. östliche Straßenbegrenzungslinie der Planstraße (gleichzeitig Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes "Brühl-Mitte" BRV 460),

im Süden:

- durch eine Parallele zum bestehenden Gebäude im MI 2 im Bereich der Böschungsunterkante und die nördliche Begrenzung der Henning-Goede-Straße

im Westen :

- durch die östliche Begrenzung der Rudolfstraße.

Die Größe des Plangebietes beträgt 3,80 ha. Es umfasst nachfolgende Flurstücke der Gemarkung Erfurt-Mitte:

Flur-Nr.147, Flurstücks-Nr. 138/21 (tlw.)

Der Wahl des Geltungsbereiches lag die Überlegung zugrunde, einen baulich-räumlich, funktionell und erschließungstechnisch eigenständigen Bereich zu umfassen.

5 Übergeordnete Planungen

5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Mit Schreiben vom 23.01.98 hat die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle mitgeteilt, dass die Planung grundsätzlich den regionalplanerischen Zielen entspricht. Dies dürfte auch für die geänderte Planung zutreffen.

5.2 Flächennutzungsplan

Da ein förmlicher Flächennutzungsplan nicht vorliegt, handelt es sich bei dem Bebauungsplan Brühl-Nord um einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB.

Der vorzeitige Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen. Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan sieht in seinem Entwurf für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Darstellung als gemischte Baufläche vor. Die dringenden Gründe, die eine Änderung des Bebauungsplanes erfordern, sind unter Pkt. 1 geschildert.

6 Charakteristik des Bestandes

6.1 Lage und Einordnung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Randbereich der historischen Altstadt Erfurts, ca. 500 m vom stadtbildprägenden Bereich des Domplatzes mit Dom und St.-Severi-Kirche entfernt, im südwestlichen Vorfeld der Zitadelle Petersberg. Es liegt im nördlichen Teil des Brühlgebiets, an der städtebaulich bedeutsamen Nahtstelle zwischen der im Barock ausgebauten Festungsanlage und gründerzeitlichen bzw. späteren Stadterweiterungen. Nördlich des Plangebietes, zwischen Lauentorstraße und Straße Am Petersberg wurde das neue Dienstgebäude des Bundesarbeitsgerichts als kompaktes, viergeschossiges Solitärgebäude, das von einem öffentlich zugänglichen Park als Teil des Grünzugs um den Petersberg umgeben ist, errichtet.

Die Lagegunst des Plangebietes ergibt sich insbesondere aus den guten verkehrlichen Erschließungsbedingungen sowie der räumlichen Nähe zum Stadtzentrum. Die ÖPNV-Erschließung des Plangebietes ist über die Straßenbahnlinie 1 und 4 (Haltestelle Bundesarbeitsgericht - Entfernung 150 bis 250 m) gegeben.

6.2 Eigentumsverhältnisse, Nutzungen und Gebäudebestand

Die zum Geltungsbereich gehörenden Grundstücke und Grundstücksteile befinden sich im Eigentum der Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH, die die Entwicklung und Vermarktung des Brühlgeländes betreibt.

Das ehemalige "Optima"-Produktions- und Verwaltungsgebäude (Geb. 60) wurde zum "Justizzentrum" umgebaut.

6.3 Umwelt- und Freiraumsituation

Lärm

Das Gebiet wird durch den Überflug der Erfurter Innenstadt bei Landungen und Starts auf den bzw. vom Flughafen Erfurt durch Fluglärm beeinträchtigt. Die gemäß Planfeststellungsunterlagen zum Ausbau des Flughafens aufgeführten Maximalpegel liegen zwischen 90 und 85 dB(A)

Zudem wird das Gebiet durch Straßenverkehrslärm, insbesondere aufgrund des Durchgangsverkehrs an der Lauentorstraße belastet.

Altlasten

Ausgehend von einem, sich aus den bekannten früheren Nutzungen der Flächen ergebenden Verdacht auf Bodenbelastungen, wurde ein Sachverständigengutachten durch die LEG Thüringen bei der LUT Jena in Auftrag gegeben, in dessen Ergebnis Altlastverdachtsflächen ermittelt wurden. Weiterführende Untersuchungen konnten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes alle Verdachtsmomente ausräumen (siehe hierzu Anlage zur Altlastenfreiheit).

Gelände und naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet befindet sich in einer Höhenlage von 205 bis 220 m über NN. Der natürliche Geländeverlauf wurde entsprechend der Nutzung und Bebauung mehrfach verändert. Das Gelände im Plangebiet lässt sich in folgende Höhenbereiche gliedern:

- Plateau an der Lauentorstraße (219 / 220 m über NN);
- Plateau um ehemaliges Optimagebäude (217 m über NN);
- Geländesporn und Böschungsbereich südlich davon (205 bis 217 m über NN).

Die Bestanderfassung zum Grünordnungsplan weist im Plangebiet eine Reihe ökologisch bedeutsamer Pflanzflächen mit erhaltenswertem Baumbestand aus.

6.4 Denkmalschutz

Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Bastion Martin als Teil der denkmalgeschützten Fortifikationsanlage Petersberg. Sie wurde in den letzten Jahren saniert. Ihr Plateau ist wieder zugänglich.

6.5 Verkehr und technische Infrastruktur

Das Plangebiet wird derzeit über die Rudolfstraße und die Cuasanusstraße erschlossen.

7 Planungsziele und planungsrechtliche Sicherung

7.1 Ziele und Prämissen

Ausgehend von der Rahmenplanung Erfurt-Brühl 1994 und den weiterführenden vertiefenden städtebaulichen Untersuchungen des Büros für Städtebau, Prof. Ackers (Braunschweig) liegt ein städtebauliches Gesamtkonzept mit nachfolgenden Zielstellungen vor:

- baulich-räumliche und funktionelle Integration des Plangebietes in den städtebaulichen Kontext / Definition des Altstadteingangs von Westen;
- offene, stadtvillenartige Bebauung mit hohem Grünanteil an der Lauentorstraße mit Bezug zum Park des Bundesarbeitsgericht
- Betonung der Eigenständigkeit der Villenreihe gegenüber der frei geführten Allee der Lauentorstraße durch eine vom Verlauf der Straße abgesetzte Ausrichtung der Bauflucht, die den Blick auf die Martinsbastion öffnet;
- Entwicklung eines Mischgebietes / Umbau und Umnutzung des "Optima"- Gebäudes z.B. zu einem Justizzentrum.

7.2 Planungsrechtliche Sicherung / Begründung der Festsetzungen

7.2.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend, wird zur Umsetzung des funktionellen und baulich/räumlichen Konzepts im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Damit wird sowohl der Lage des Plangebietes im stadträumlichen Zusammenhang als auch den Festlegungen des Rahmenplanes Brühl und der vertiefenden städtebaulichen Untersuchung des Büros für Städtebau, Prof. Ackers (Braunschweig), entsprochen.

Im Bereich des realisierten Justizzentrums wurde auf die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf - Öffentliche Verwaltung verzichtet, um künftig auch andere Entwicklungsoptionen zu eröffnen. Im Rahmen der getroffenen Mischgebietsfestsetzung ist das Justizzentrum als Geschäfts- und Bürogebäude ohne Wohnanteil zulässig.

Ziel ist es, die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsmöglichkeiten so zu modifizieren, dass die Nutzung der unmittelbaren Nachbarschaft zu einer Wohnbebauung westlich der Rudolfstraße, dem nördlich angrenzenden Bundesarbeitsgericht und der inneren Struktur der bebaubaren Flächen gerecht wird. Die in einem Mischgebiet allgemein zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, weil sie der geplanten Nutzungs- und Raumstruktur widersprechen.

Vergnügungsstätten stören durch die von ihnen hervorgerufenen zusätzlichen Emissionen (insbesondere Lärm durch Zielverkehr in den Abendstunden). Einzelhandelsbetriebe sind stadtstrukturell im Geltungsbereich nicht sinnvoll.

Die allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe, werden nur ausnahmsweise zugelassen, da sie dem Charakter des hier angestrebten Mischgebietes grundsätzlich widersprechen. Unter Ausnahmeverbehalt sollen lediglich nach ihrer Art geeignete und im Umfang untergeordnete diesbezügliche Vorhaben im Einzelfalls zugelassen werden können.

In den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden Festsetzungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO zu bestimmten Unterarten von baulichen Anlagen getroffen, was durch besondere städtebauliche Gründe zu rechtfertigen ist.

Unzulässigkeit von Kinos

(als bestimmte Art einer Anlage für kulturelle Zwecke)

Besondere städtebauliche Gründe:

Im Auftrag der Stadt wurde ein Gutachten zur Kinosituation erstellt in deren Ergebnis städtebaulich relevante Schlussfolgerungen zum Kinomarkt in der Stadt getroffen werden. Durch die bestehenden Kinos in der unmittelbaren Altstadt sind die Besucherpotentiale auch bei optimistischer Schätzung der weiteren Entwicklung ausgeschöpft. Neue Kinoansiedlungen, die über Programmkinoangebote mit beschränkter Größenordnung und anderer Angebotsspezifik hinausgehen, führen zur Verdrängung. Die Kinonutzung ist eine zentrale kulturelle Nutzung die synergetische Wechselbeziehungen mit dem Einzelhandel eingeht und als Frequenzbringer zur Belebung der engeren Altstadt in den Abendstunden unverzichtbar ist. Vor diesem Hintergrund erfolgt die Einschränkung der Zulässigkeit, um einen möglichen Funktionsverlust für die Altstadt zu verhindern und gleichzeitig Kinonutzungen die nicht in Konkurrenz zu den bestehenden Einrichtungen stehen nach Prüfung zu ermöglichen. Andere kulturelle Einrichtungen sollen weiterhin uneingeschränkt zulässig sein.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse sowie durch Festsetzung der Traufhöhe und Höhe Oberkante Gebäude bestimmt.

Zahl der Vollgeschosse

Die zwingende Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist auf die Bereiche beschränkt, in denen zur Umsetzung des Raumkonzeptes eine derart weitgehende Bindung erforderlich ist (Sicherung einer einheitliche Kubatur der Stadtviellen).

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahlen des Mischgebietes überschreiten die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO . Die Voraussetzungen für eine Überschreitung dieser Werte wie sie in § 17 Abs. 2 BauGB formuliert werden liegen vor.

Besondere städtebauliche Gründe (§ 17 Abs. 2 Nr.1 BauNVO):

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem städtebaulichen Konzept, welches im Auftrag der Stadt Erfurt erstellt wurde (Büro für Städtebau, Prof. Ackers, Braunschweig) und an das Ergebnis eines Gutachterverfahrens anknüpft. Die ent-

wickelte Baustruktur lehnt sich an den Maßstab des Bestandes an. Das Gebäude des künftigen Justizzentrums nimmt in seinem Maßstab und seiner solitären Wirkung Bezug auf den nördlich gelegenen Baukörper des Bundesarbeitsgerichtes. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird insgesamt ein hohes Maß der baulichen Nutzung angestrebt.

Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 17 Abs. 2 Nr.2 BauNVO):

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nicht anzunehmen, da ungeachtet der hohen baulichen Dichte eine ausreichende Belichtung selbst unter jahreszeitlich ungünstiger Situation nachgewiesen werden kann (siehe Anlagen) und Nutzungen mit höherem Störpotential ausgeschlossen bzw. unter Ausnahmeverbehalt gestellt wurden.

Die Auswirkungen des ruhenden Verkehrs wurden gutachterlich untersucht (siehe unten).

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt (§ 17 Abs. 2 Nr.2 BauNVO):

Wesentliche nachteilige Auswirkungen für die Umwelt sind nicht zu erwarten, da lediglich eine höhere Ausnutzung unter Einhaltung der GRZ erfolgt. In der unmittelbaren Nachbarschaft einer privaten Grünfläche und Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein ausgleichender Umstand zu sehen.

(Aufgrund dieser Festsetzung entfiel dieser Bereich als berücksichtigungsfähige Baugrundstücksfläche bei der GFZ-Ermittlung).

Eine hohe bauliche Innenverdichtung (wie z. B. hier durch Reaktivierung von Gewerbebrachen) ist ein wirksamer Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden. Eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich kann somit vermieden bzw. kompensiert werden. Eine im Rahmen des vertretbaren hohe bauliche Dichte ist Voraussetzung für die Finanzierbarkeit entsprechender Investitionen.

Bedürfnisse des Verkehrs (§ 17 Abs. 2 Nr.2 BauNVO):

Die notwendigen Stellplätze können auf dem Grundstück geschaffen werden. Das für das Brühl entwickelte Erschließungssystem stellt bereits auf die ermöglichte bauliche Dichte ab.

Sonstige öffentliche Belange (§ 17 Abs. 2 Nr.3 BauNVO):
Stehen nicht entgegen.

7.2.3 Festsetzung geringerer Tiefen der Abstandsflächen

Nach § 6 Abs. 16 ThürBO können durch ausdrückliche zwingende Festsetzungen geringere Tiefen der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen festgesetzt werden. Diese ausdrückliche Festsetzung erfolgt im vorliegenden Plan durch zwingende Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und durch Festsetzung von Baulinien. Die im Gesetz aufgeführten Geltungsvoraussetzungen der geringeren Tiefen der Abstandsflächen sind gegeben.

Ausreichende Belichtung:

Aus der beigefügten beispielhaften Darstellung der Verschattungssituation (Anlage zur Begründung) wird der Nachweis erbracht, dass selbst unter ungünstigen jahreszeitlichen Verhältnissen zu bestimmten Tageszeiten eine vertretbare Belichtung gewährleistet ist und bei entsprechender Grundrisskonfiguration gute Wohnbedingungen gewährleistet sind.

Ausreichende Belüftung:

Bei den vorgesehenen Gebäudeabständen ist dies regelmäßig als gegeben anzusehen.

Einhaltung der Brandschutzanforderungen:

Anforderungen werden durch die geringeren Tiefen der Abstandsflächen nicht verletzt.

7.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Zur Umsetzung und Sicherung des erarbeiteten Raumkonzeptes, das im nördlichen Teil des Geltungsbereiches (MI 1) eine offene, stadtvillenartige Bebauung anstrebt, werden entlang der Lauentorstraße Einzelbaufenster festgesetzt. Den getroffenen engen Festsetzungen liegen Testentwürfe zugrunde, die den Nachweis führen, dass eine sinnvolle Bebauung im gesetzten Rahmen möglich ist. Die Differenzierung zwischen einem Sockelgeschoss, Obergeschossen und einem Dachgeschoss ist erforderlich, um die Baumassenwirkung durch Gliederung der Kubatur zu verringern. Die Gliederungsfestsetzungen beziehen sich nicht auf Geschosse sondern auf Höhen über NN um sicherzustellen, dass diese Schichtung als verbindendes Element unabhängig von der Geländebewegung in den Stadtvillen aufgenommen wird.

Die Ausrichtung der Bauflucht der Villen nimmt bewusst keinen Bezug auf den Verlauf der Lauentorstraße und öffnet die Flucht zur Bastion Martin.

7.2.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und deren Einfahrten

Nebenanlagen sollen die strenge Raumstruktur nicht stören und sind deshalb nur ausnahmsweise zulässig. Oberirdische Garagen sind aus diesem Grunde allgemein ausgeschlossen. Oberirdische offene Stellplätze sind auf eine städtebaulich vertretbare Fläche nördlich der überbaubaren Grundstücksfläche im MI 2 beschränkt.

Die von dieser Anlage ausgehenden Störungen wurden schalltechnisch untersucht und führen nicht zur Überschreitung der Orientierungswerte. Im MI 1 besteht lediglich unter bestimmten atypischen Umständen die Möglichkeit, unter Ausnahmeverbehalt, d.h. im Wege einer Einzelfallprüfung oberirdische Stellplätze zuzulassen. Für das MI 1 wurden die Flächen für Tiefgaragen so angeordnet, dass sie zu gemeinsamen Zufahrten für jeweils zwei Stadtvillen führen. Alle Baugrundstücke des MI 1 grenzen bei entsprechendem Grundstückszuschnitt an Straßenverkehrsflächen an. Aus verkehrlichen Gründen wurde die Zufahrtsmöglichkeit von der Rudolfstraße eingeschränkt.

7.2.6 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des MI 1 d.h. die Zufahrt zu den Tiefgaragen erfolgt öffentlich rechtlich gesichert über den Parkplatz des Justizzentrums. Durch diese Umorientierung, werden die Eingriffe in die an der Lauentorstrasse angrenzenden Grünflächen reduziert. Der Zugang zu den Stadtvillen erfolgt direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche Lauentorstrasse.

7.2.7 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Straßenverkehrslärm

Eine im Auftrag der LEG von Hamann-Consult auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts erarbeitete Schallimmissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass es an den der Lauentorstraße zugewandten Fassaden zu Überschreitungen der anzuwendenden Orientierungswerte kommt. Durch die Einstufung als Mischgebiet sind für die Bewertung der zukünftigen Lärmsituationen die Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" maßgebend. Hinsichtlich des Verkehrslärms gelten dabei die Orientierungswerte 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht.

Die Orientierungswerte stellen keine definitiven Grenzwerte dar und unterliegen der gemeindlichen Abwägung. Im Rahmen dieses Abwägungsprozesses werden die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen ermittelten Pegelüberschreitungen vor dem Hintergrund möglicher passiver Schallschutzmaßnahmen nach ihrem Umfang als mit einer innerstädtischen Mischgebietsfestsetzung vereinbar erachtet.

Folgende Belange waren dabei weitergehend zu berücksichtigen:

Der Geltungsbereich befindet sich in einem innerstädtischen Bereich, der nur durch Nutzungsmischung zu einem funktionierenden Stadtteil entwickelt werden kann. Die Ansiedlung von Wohnen ist aus städtebaulichen Gründen unverzichtbar und knüpft an die bestehenden Mischgebietsstrukturen westlich der Rudolfstraße an.

Die ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte sind für innerstädtische Wohnstandorte in derartigen Lagen charakteristisch.

Zur Konfliktminderung wurden folgende Festsetzungen bzw. Hinweise getroffen:

Aus städtebaulich-räumlichen Gründen scheidet aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände bzw. -wälle) aus.

Zum passiven Lärmschutz werden Festsetzungen getroffen : Nachweis der Einhaltung der DIN 4109, Festsetzungen zur Grundrissgestaltung sowie Forderung von schall-dämmenden Lüftungseinrichtungen im Falle der Erteilung von Ausnahmen in Einzelfällen. Zur Disposition von Eigentümern o.ä. Betroffenen wird auf die Überschreitung der Orientierungswerte hingewiesen und das schalltechnische Gutachten als Anlage zur Begründung zugänglich gemacht.

Das schalltechnische Gutachten geht von einer geplanten Verringerung der Geschwindigkeitsbegrenzung auf max. 30 km/h aus.

Fluglärm

Da das Plangebiet im An- und Überflugbereich des Erfurter Flughafens liegt, ist das Gebiet fluglärmbelastet. Die prognostizierten Dauerschallpegel werden auch künftig zu keinen Nutzungsbeschränkungen (durch Lärmschutzbereichsausweisungen nach FlugLG o.ä.) führen. Wegen der aber auftretenden hohen Lärmpegel von Einzel-Schallereignissen wird auf die einwirkende Fluglärmbelastung ausdrücklich hingewiesen.

7.2.8 Verwendungsverbot von Brennstoffen

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

Erfurt ist als Smoggefährdungsgebiet und als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt, sodass für die Raumwärmeerzeugung bereits feste und flüssige Brennstoffe ausgeschlossen sind.

Der Ausschluss flüssiger Brennstoffe erfolgt nicht wegen des Schwefelgehaltes sondern aufgrund anderweitiger Emissionen, wie z.B. des CO₂-Ausstoßes.

Zu einer Senkung der CO₂-Emissionen um 50 % von 1993 bis 2010 hat sich die Stadt Erfurt durch Stadtratsbeschluss bekannt.

Mit der am 18.09.2002 novellierten 22. BImSchV werden zudem die Grenzwerte für bestimmte Luftschadstoffe ab den 01.01.03 jährlich dynamisiert verschärft.

7.2.9 Gestaltungsvorschriften

Zu Festsetzung 10.1.

Der Änderung der Zahl der Vollgeschosse im MI 1 sind Untersuchungen am Modell vorausgegangen. Danach ist die städtebauliche Vertretbarkeit der Baumassensteigerung nur gegeben, wenn die Kubatur der Gebäude durch Erker und zurückgesetzte Erd- und Dachgeschosse aufgelöst wird. Diese baukörperliche Gliederung soll durch eine kontrastierende Fassadengestaltung mit Lochfassadenteilen und flächigen Verglasungen und durch eine Materialdifferenzierung zwischen den Erd-, Ober- und Dachgeschossen unterstrichen werden. Die Farbgebung und Materialwahl soll mit zurückhaltender Farbgebung eine Betonung der Gebäude vermeiden. Durch die Festsetzungen soll gesichert werden, dass im Baugebiet an die moderne Formen-

sprache des Bundesarbeitsgerichtes und das inzwischen realisierte Justizzentrum angeknüpft wird. Die Festsetzungen sollen eine gewisse Homogenität innerhalb des Stadtvillenensembles gewährleisten.

Zu Festsetzung 10.4

Bewegliche Abfallbehälter, die ungeordnet in den Straßenräumen stehen, beeinträchtigen das Erscheinungsbild der Verkehrsflächen und sollen deshalb in die Gebäude integriert werden.

Zu Festsetzung 10.5., 10.6. und 10.8.

Im MI 1 wird die Bebauung mit Stadtvillen in exklusiver Lage eingeräumt. Aus der Nähe zum Park des Bundesarbeitsgerichtes und dem direkten räumlichen Bezug zur Bastion Martin der Festung Petersberg ergeben sich überdurchschnittliche Anforderungen an die Gestaltung der Flächen zwischen Lauentorstraße und den Villen die in verschiedenen Festsetzungen Niederschlag finden mussten.

Der den Villen vorgelagerte Bereich soll als Fortsetzung der Parklandschaft um den Neubau des Bundesarbeitsgerichts ein großzügiges einheitliches Gepräge durch eine ruhige und zurückhaltende Gestaltung erhalten. Die Fläche soll ungehindert den Blick auf die Martinsbastion von Westen freigeben. Bauliche Einfriedungen oder den Blick abriegelnde Baum- und Strauchpflanzungen stören diesen Ansatz ebenso, wie häufige Durchschneidungen durch Zuwegungen. Der Ausschluss von bestimmten

Anpflanzungen erfolgt wegen fehlender Ermächtigung in § 9 Abs.1 BauGB unter Bezugnahme auf die ThürBO. Die ungeachtet dieses hohen öffentlichen Anspruches erfolgte Festsetzung als private Grünfläche geht auf den Wunsch des Eigentümers der LEG Thüringen zurück. Unter Zugrundelegung der erfolgten Festsetzungen zur Gestaltung sind diese öffentlichen Belange gewahrt.

zu Festsetzung 10.7.

Die Festsetzung soll aufgrund der exponierten erhöhten Lage des Areals mögliche fernwirkende stadtbildstörende Werbeanlagen ausschließen. Für den Ausschluss

von Werbeanlagen insbesondere im Vorfeld der Villen sprechen die bereits o.g. Gründe.

8 Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in den Naturhaushalt i.S. des Gesetzes planerisch vorbereitet, über deren Unterlassung, Minderung oder Ausgleich nach § 8a Abs. 1 BNatSchG im Bauleitplanverfahren abschließend entschieden werden musste. Die Eingriffe in den Naturhaushalt wurden ausgehend von einer umfassenden Bestandsanalyse durch den erstellten und im Zuge der 1. Änderung überarbeiteten Grünordnungsplan bewertet und ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ermittelt.

Angesichts einer nicht bestehenden normativen Ausgleichspflicht wird im Ergebnis der notwendigen Abwägung gegenüber anderen Belangen in Übereinstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, die erfolgte Ausschöpfung der Ausgleichspotentiale durch Baum- und Strauchpflanzungen etc. im Geltungsbereich in Verbindung mit einer vertraglichen Regelung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern außerhalb des Geltungsbereiches als ausreichend angesehen. Auf der Grundlage des Bebauungsplanes von Juni 1998 und entsprechend des Vertrages vom 13.05.1999 verpflichtete sich die LEG Thüringen gegenüber der Stadt zur Pflanzung von 55 Laubbäumen innerhalb eines Zeitraumes von zwei Jahren. Durch die nun vorliegende 1. Änderung wurde die Pflanzung von zusätzlich 25 Bäumen und 1.200 m² Baumhecke außerhalb des Bebauungsplanes erforderlich.

Die ausgleichsrelevanten Festsetzungsvorschläge des Grünordnungsplanes wurden übernommen.

Ausgleich

Der Ausgleich von Eingriffen auf den Baugrundstücken wird durch die zeichnerisch und textlich erfolgten Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitgehend gewährleistet. Diese Ausgleichsfestsetzungen erfolgen auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe erfolgen. Sammelausgleichsflächen sind somit entbehrlich.

Durch die 1. Änderung ergibt sich ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von 25 Bäumen mit einem Stammumfang von 16/18 cm bzw. 20/25 cm und 1.200 m² Baumhecke, die durch den derzeitigen Eigentümer, die LEG Thüringen, außerhalb des Geltungsbereiches gepflanzt werden müssen. Hierzu ist eine vertragliche Regelung zu treffen.

Zuordnung

Nicht der Zuordnung bedürfen Ausgleichsmaßnahmen die auf den Grundstücken selbst festgesetzt sind. Die Umsetzung der Festsetzungen auf den Baugrundstücken erfolgt hier im Wege entsprechender Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung. Zuordnungsfestsetzungen sind somit dafür nicht erforderlich. (so auch: BauROG - Entwurf eines Einführungserrlasses des Freistaates Thüringen Punkt 4.8.2.)

Die "Zuordnung" der durch die Änderungen des Bebauungsplanes notwendigen zusätzlichen Ausgleichsleistungen außerhalb des Geltungsbereiches für Eingriffe auf

Baugrundstücken erfolgt vertraglich. In der ergangenen Rechtsprechung zum § 8a) BNatschG a.F. (BVerwG Urt.9.5.97-4N1.96) ist neben der Festsetzung der Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen alternativ die Möglichkeit der "Zuordnung" durch vertragliche Regelung eingeräumt worden.

Die vertragliche Regelung wurde hier gewählt, da ohnehin bereits die Ausgleichsleistungen für die Erschließungsanlagen vertraglich durch den Erschließungsträger und Eigentümer der Flächen (die LEG Thüringen) übernommen wurden und somit lediglich eine Erweiterung dieser vertraglichen Regelung notwendig ist.

Die Kostenzuordnung an die späteren Erwerber der Flächen (die Eingriffsverursacher) erfolgt über den Kaufpreis.

Eine Zuordnungsfestsetzung entfällt des weiteren generell für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen im Bereich von Straßenverkehrsflächen (so auch: BauROG - Entwurf eines Einführungserlasses des Freistaates Thüringen Punkt 4.4.5.), da auf derartigen Flächen die Kosten dieser Maßnahmen Bestandteil des Erschließungsaufwandes sind, der über Erschließungsbeiträge erhoben wird bzw. wie im vorliegenden Fall durch den Erschließungsträger übernommen wird. Die vertragliche Regelung der "Zuordnung" der diesbezüglichen Ausgleichsmaßnahmen war deshalb Gegenstand des Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger, der LEG Thüringen. Diese Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits durchgeführt.

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche : 3,80 ha	38.000 m ²	(100,0 %)
Private Grundstücksflächen	35.357 m ²	(93,0 %)
davon		
Private Grünfläche	8.700 m ²	
MI 1	5.320 m ²	
MI 2	3.380 m ²	
öffentliche Verkehrsfläche	2.091 m ²	(5,5 %)
öffentliche Grünfläche	552 m ²	(1,5 %)
Summe	38.000 m²	

ANLAGEN

Bestätigung Altlastenfreiheit
 Schalltechnisches Gutachten
 Grünordnungsplan
 Belichtungssituation