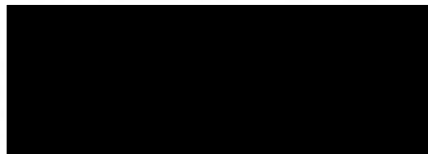


Landeshauptstadt Erfurt  
Stadtverwaltung

Stadtplanungsamt

Vorhaben- und Erschließungsplan ALT 476  
" Angereck / Schlösserschule "

Vorhabenträger



Bearbeiter

Hochbau

Architekten RKW  
Düsseldorf

Illig Weikenmeier + Partner  
Architekten  
Berlin

V + E-Plan

Dr. Walther + Walther  
Architekten + Stadtplaner  
Erfurt

E/A-Bilanz

Landschaftsarchitekturbüro  
Kristiane Schley  
Erfurt

Begründung

Bearbeitungsstand

17.05.1999

Ausfertigung:

*M. Ruge*

M. Ruge  
Oberrückmeldung



Erfurt, den 9.9.99

# Inhaltsverzeichnis

## 1. Allgemeine Begründung

- 1.1. Planungserfordernis
- 1.2. Verfahrensablauf
- 1.3. Geltungsbereich
- 1.4. Übergeordnete Planungen
- 1.5. Bestandsdarstellung
- 1.6. Allgemeine Planungsziele

## 2. Begründung der Festsetzungen

- 2.1. Art der baulichen Nutzung
- 2.2. Festsetzung der geringeren Tiefen der Abstandsflächen
- 2.3. Maß der baulichen Nutzung
- 2.4. Überbaubare Grundstücksfläche
- 2.5. Flächen für Nebenanlagen
- 2.6. Erschließung
- 2.7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 2.8. Schutzgutbezogene Maßnahmen zur Umfeldverbesserung
- 2.9. Festsetzungen zur Vegetationsausstattung
- 2.10. Verwendungsverbot von Brennstoffen
- 2.11. Gestaltungsvorschriften

## 3. Flächenbilanz

## 4. Anlagen

- \* Gutachten Belichtungssituation Büro- und Geschäftshaus ( Schlösserschule )  
ITA vom 11.03.98 und 25.03.98
- \* Schalltechnisches Gutachten, ITA vom 10.07.98
- \* Stellungnahme Amt für Arbeitsschutz Erfurt vom 31.03.98
- \* Übersichtsplan zum Vorhaben ( unmaßstäbliche Verkleinerung )
- \* Planwerk " Bestand, Neubau, Umfeldverbessernde Maßnahmen "      LAB Schley
- \* Gestaltungsplan " Freiflächen im Innenhof "                              LAB Schley
- \* Bebauungsplan EFM 073 " Anger " einschließlich Begründung ( Rechtskraft ab 01.10.92 )

# 1. Allgemeine Begründung

## 1.1. Planungserfordernis

Das Planungsgebiet befindet sich im unmittelbaren Zentrum der Stadt Erfurt an einem der bedeutsamsten Plätze der Innenstadt, zu dem sich der Anger, die Hauptfußgängerzone, im Schnittbereich zwischen Bahnhofstraße, Schlösserstraße und dem Gebäudekomplex der Hauptpost aufweitet. Historisch gewachsen existierte dieser Platz nicht - er entstand in Folge Kriegseinwirkung im Jahre 1945. Die vorhandene Bebauung der südlichen Platzwand - genannt Angereck - entstand in den 70er Jahren.

Das im Eigentum der Stadt Erfurt befindliche Gebäude der ehemaligen Schlösserschule einschließlich des westlich direkt mit diesem verbundenen Gebäudes und des dazugehörenden Grundstückes in der Born-gasse sowie das Angereck wurden im Rahmen eines Investorenwettbewerbes der Unmüßig + Lang GmbH, Leipzig, zum Verkauf zugesprochen. Der Investor plant, die Schlösserschule für Verkauf, Gastronomie und Büros umzunutzen und im Bereich Borgasse Wohnungen mit der Möglichkeit der späteren Einordnung von Verkaufseinrichtungen im EG-Bereich zu errichten. Es ist geplant, das Angereck abzureißen und an seiner Stelle einen zeitgemäßen Neubau für Einzelhandel, Gastronomie, Büros und eine geringe Anzahl von Wohnungen zu errichten.

Im Rahmen der Lösungsfindung wurde unter Ausloberschaft des Investors ein baulicher Realisierungswettbewerb für den Bereich Angereck als Einladungswettbewerb durchgeführt. Als Sieger ging das Büro RKW Architekten hervor.

Für die Planung Schlösserschule/Borgasse zeichnet das Büro Illig, Weickemeier + Partner verantwortlich. Der Bereich des Planungsgebietes befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Einfachen Bebauungsplanes EFM 073.

Bezugnehmend auf das Baugesetzbuch-Maßnahmengesetz § 1 Abs. 1 und unter Berücksichtigung der Spezifik und Komplexität der durch die Unmüßig + Lang GmbH geplanten Baumaßnahme macht sich die Erstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes als bauplanungsrechtliches Instrument zwingend erforderlich. Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ALT 476 " Angereck / Schlösserschule " setzt die geplante Baumaßnahme vorhabenskonkret fest und bildet somit die planungsrechtliche Grundlage der einzuholenden Baugenehmigungen des Gesamtvorhabens.

## 1.2. Verfahrensablauf

Mit Beschluß Nr. 303/97 hat der Stadtrat am 17.12.97 die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes ALT 476 " Angereck / Schlösserschule " beschlossen.

Mit Beschluß Nr. 127/98 hat der Stadtrat am 27.05.1998 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes ALT 476 einschließlich Textfestsetzungen hat gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Begründung in der Zeit vom 15.06.1998 bis zum 29.06.1998 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG mit Schreiben vom 28.05.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Nach den Überleitungsvorschriften des Baugesetzbuches für das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch ( § 243 Abs. 1 BauGB ) kann vor diesem Hintergrund des Verfahren nach den bis zum 31.12.97 geltenden Vorschriften abgeschlossen werden. Auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde auf Grund der Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten vom 20.01.98 bis zum 13.02.98 im Informationszentrum der Stadtverwaltung sowie der Bürgerinformation am 10.02.98 gemäß § 7 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG abgesehen.

Als Vorhabenträger wirkt die Unmüßig + Lang GmbH aus 04109 Leipzig, Friedrich-Ebert-Straße 33.

## 1.3. Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfaßt folgende Flurstücke:

### Gemarkung Erfurt-Mitte, Flur 135

Flurstück 85/2

Flurstück 85/4

Flurstück 85/5

Flurstück 85/6

Flurstück 85/7

## 1.4. Übergeordnete Planungen

### 1.4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß vorliegendem Entwurf des regionalen Raumordnungsplanes für Mittelthüringen ( RROP Mittelthüringen i.d.F. zum Anhörungsbeschuß vom 16.12.1996 ) nimmt die Landeshauptstadt Erfurt die zentrale Funktion in der Region ein. Die mit dem geplanten Vorhaben konzipierte Einordnung zentrumsrelevanter Funktionen in exponiertester Lage mit gleichzeitiger Errichtung von Wohnungen unmittelbar im Zentrum der Landeshauptstadt steht daher im vollen Übereinklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

### 1.4.2. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt befindet sich derzeit in Aufstellung. Gemäß § 7 Abs. 1 Satz 2 BauGB-MaßnahmenG und in Anwendung des § 246a Abs. 1 Nr. 3 BauGB a.F. entspricht das Verfahren zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes dem eines vorzeitigen Bebauungsplanes. Voraussetzung dafür ist die Übereinstimmung der Planung mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des betroffenen Bereiches gemäß dem aktuellen Stand des Flächennutzungsplanes. Dieser stellt die Plangebietsfläche als gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Damit wird die Übereinstimmung zwischen Flächennutzungsplanung und vorzeitigem Bebauungsplan in der Form eines Vorhaben- und Erschließungsplanes hergestellt.

### 1.4.3. Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ALT 476 überlagert Teile des geltenden einfachen Bebauungsplanes EFM 073 " Anger " ( Rechtskraft seit dem 01.10.1992 ).

Mit Inkrafttreten des V+E-Planes ALT 476 verdrängt diese spätere Norm selbst ohne diesbezüglichen Willensbeschuß der Gemeinde ( Aufhebungs-/Änderungsbeschuß ) die frühere Norm ( so auch BVerwG.-Urt. vom 10.09.1990 - 4 C 3.90 = BauR 1991, 51 ).

Damit die Entscheidungsgremien ihre Beschlüsse in voller Kenntnis dieser Tatsache fassen, wird die gleichzeitig erfolgende Aufhebung von Teilen des Bebauungsplanes EFM 073, d.h. dessen Änderung, Gegenstand der Stadtratsbeschlüsse zum V+E-Plan ALT 476 ( Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB a.F., Satzungsbeschuß ).

Die Teile des Bebauungsplanes EFM 073, d.h., die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die durch den Geltungsbereich des V+E-Planes ALT 476 überlagert werden sowie deren Begründung, sind wichtige Abwägungsgegenstände und deshalb als Anlage der Begründung beizufügen. ( entsprechend dem empfohlenen Vorgehen in Ernst/Zinkhahn/Bielenberg Kommentar BauGB § 2 Rn 84-87 )

Nach Inkrafttreten des V+E-Planes ALT 476 wird auf dem Bebauungsplan EFM 073 ein Hinweis auf die erfolgte Änderung durch ALT 476 angebracht. Das Hinzufügen von Hinweisen oder Kennzeichnungen, d.h., textlicher oder zeichnerischer Informationen ohne Festsetzungscharakter, bedarf eines förmlichen Verfahrens nicht. ( so auch in anderem Zusammenhang Mustererlaß der Fachkommission "Städtebau" der ARGEBAU "Berücksichtigung von Flächen mit Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" unter 2.1.4. )

## 1.5. Bestandsdarstellung

### 1.5.1. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im unmittelbaren Zentrum der Stadt Erfurt im Kreuzungsbereich der beiden wichtigsten Fußgängerachsen Anger und Schlösserstraße / Bahnhofstraße inmitten der gewachsenen Stadtstruktur mit einer partiellen Ausdehnung der beplanten Flächen bis zur nach Süden angrenzenden Borngasse. Das Plangebiet stellt damit einen sehr wesentlichen Teilbereich des eigentlichen historischen Stadtzentrums von Erfurt dar. Alle vorhandenen zentrumsrelevanten Funktionsbereiche sind fußläufig in kürzester Zeit erreichbar.

In den direkt angrenzenden Fußgängerbereichen Anger und Schlösserstraße/Bahnhofstraße werden alle Straßenbahnlinien der Stadt ohne eigenen Gleiskörper geführt. Im Platzbereich Anger / Schlösserstraße befinden sich die 2 zentralen Haltestellenbereiche für alle in Erfurt betriebenen Straßenbahnlinien.

Vor dem Gebäude der Hauptpost in unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich ein im Fußgängerbereich gelegener Taxi-Haltestand.

Der Hauptbahnhof Erfurt ist fußläufig direkt über die Bahnhofstraße in ca. 5 min zu erreichen.

Zentrale öffentliche Stellplatzanlagen größeren Umfanges für PKW sowie ein Parkhaus befinden sich süd-östlich des Planungsgebietes und ein im Bau befindliches Parkhaus nord-östlich jeweils in ca. 500 m Entfernung.

### 1.5.2. Gebäudebestand / aktuelle Nutzungen

Der Hauptteil der Flächen des Planungsgebietes ist derzeit bebaut.

Auf dem Flurstück 85/4 befindet sich das Gebäude des alten Angerecks aus den 70er Jahren. Das Gebäude wird derzeit nur noch partiell im EG und 1.OG-Bereich für Handel und Gastronomie genutzt. Dieses Gebäude wird im Zuge der geplanten Baumaßnahme komplett abgebrochen.

Auf dem Flurstück 85/5 befindet sich das Gebäude der ehemaligen Schlösserschule mit Aula und Turnhalle sowie einem Anbau in die Schlösserstraße. Das ehemalige Schulgebäude sowie die Turnhalle werden nicht mehr genutzt. Der Anbau in der Schlösserstraße wird im EG-Bereich derzeit noch durch ein Frisörgeschäft genutzt, die Obergeschosse, ehemals als Lehrerzimmer der Schlösserschule zugeordnet, stehen derzeit leer.

Das Gebäude der Schule und die Fassade des Anbaus in der Schlösserstraße befinden sich unter Denkmalschutz und sind demgemäß zu erhalten. Die im Bereich Borngasse gelegene Turnhalle wird im Zuge der Vorhabensrealisierung abgebrochen.

### 1.5.3. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 85/4, 85/5 und 85/7 Gemarkung Erfurt-Mitte, Flur 135 wurden durch den Vorhabenträger gemäß vorliegendem Investitionsvorrangbescheid von der Stadt Erfurt erworben.

Die Flurstücke 85/2 und 85/6 Gemarkung Erfurt-Mitte, Flur 135 verbleiben im Eigentum der Stadt Erfurt.

### 1.5.4. Umweltsituation

#### 1.5.4.1. Lärm

Das Gebiet wird durch die tangierenden Straßenbahntrassen durch Verkehrslärm beeinträchtigt.

Straßenverkehrsbelastungen sind bedingt durch die vorhandenen Fußgängerzonen und die getroffenen Sonderregelungen zur Belieferung der vorhandenen Verkaufseinrichtungen zu vernachlässigen.

Das Gebiet wird durch den Überflug der Erfurter Innenstadt bei Landungen und Starts auf den bzw. vom Flughafen Erfurt durch Fluglärm beeinträchtigt.

#### 1.5.4.2. Altlasten

Im Planungsgebiet sind derzeit keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

#### 1.5.4.3. Bodenfunde

Im Plangebiet ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen.

#### 1.5.4.4. Munitionsgefährdung

Das Plangebiet muß hinsichtlich der Auswirkungen des 2. Weltkrieges als munitionsgefährdet eingeschätzt werden.

#### 1.5.4.5. Naturräumliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet ist derzeit fast vollständig versiegelt. Die Bestandserfassung zur schutzgutbezogenen Darstellung der Maßnahmen zur Umfeldverbesserung ( Anlage ) weist nur 1 Baum im Bestand im Hofbereich der Schlösserschule aus. Für 2 im Hofbereich der Schlösserschule vorhandene Pappeln wurde mit Datum vom 02.02.98 bezüglich der vorhandenen Stammfäule und der damit bestehenden zunehmenden Umsturzgefahr eine Fällgenehmigung beantragt, die gemäß Bescheid des Umwelt- und Naturschutzamtes vom 30.03.98 positiv beschieden wurde. Weitere Regelungen sind entsprechend dem Bescheid vom 30.03.98 zu treffen.

Im Platzbereich vor dem derzeitigen Angereck befinden sich im Geltungsbereich 2 in den 70er Jahren angelegte Hochbeete mit 2 Essigbäumen und 3 Schwarzkiefern. Weitere Grünbestände existieren nicht.

#### 1.6. Allgemeine Planungsziele

Das Ziel der vorliegenden Planung ist die Herstellung des Bauplanungsrechtes zur Errichtung des Vorhabens " Angereck / Schlösserschule " unter Beachtung einvernehmlicher Entwicklungsmöglichkeiten der angrenzenden vorhandenen Bebauung. Dabei steht das städtebauliche Ziel im Vordergrund, gemäß dem hochbaulichen Konzept des Vorhabenträgers den Bereich Angereck einschließlich Schlösserschule gestalterisch sowie funktional so aufzuwerten sowie strukturell zu verdichten, daß er seiner dominanten Bedeutung im Innenstadtgefüge gerecht wird und darüber hinaus in zeitgemäßer Formensprache die historische Kontinuität der baulichen Entwicklung des Zentrums der Stadt Erfurt weiterführt.

Davon ausgehend stellt sich das Planungskonzept wie folgt dar:

#### **NUTZUNGSKONZEPT**

Das Vorhaben gliedert sich in folgende 3 bauliche Komplexe:

##### A Wohn- und Geschäftshaus ( Borngasse )

Es ist geplant, 27 Wohnungen ( z.T. als Maisonetten ) in einem Gebäudekomplex zu errichten, der mit der angrenzenden Bebauung einen Innenhof zwischen Schlösserschule und Borngasse bildet. Unter diesem Innenhofbereich wird eine Tiefgarage mit Doppelparksystem errichtet, um den Stellplatzbedarf der geplanten Wohnungen des Vorhabens abzudecken.

Gleichzeitig wird durch die bauliche Ausgestaltung des Gebäudes parallel zur Borngasse die Möglichkeit offengelassen, später im EG-Bereich ggf. Einzelhandelsbetriebe einordnen zu können.

##### B Büro- und Geschäftshaus ( Schlösserschule )

Es ist vorgesehen, im ehemaligen Schulgebäude im Keller- und im Erdgeschoßbereich anspruchsvolle gastronomische Einrichtungen sowie im Giebelbereich an der Schlösserstraße im EG eine weitere kleine gastronomische Einrichtung ( z.B. Eisdielen ) einzuordnen. Der Anbau in der Schlösserstraße wird im Erdgeschoß dem Verkauf vorbehalten.

Im 1. und 2. Obergeschoß werden Büros eingeordnet. In der ehemaligen Aula des Schulgebäudes wird nach dem Umbau im EG und 1.OG-Bereich ein Fitneß- und/oder Tanzstudio Einzug halten.

Der westlich der Schlösserschule gelegene momentane Hofbereich bis zum Fl.-St. 86 wird mit einem eingeschossigen Gebäude für Einzelhandelsbetriebe überbaut, welches von der Schlösserstraße her für die Nutzer erschlossen wird. Eine funktionale Verbindung zum südlich davon gelegenen Innenhof der Wohnbebauung Borngasse wird ausgeschlossen.

##### C Büro-, Wohn- und Geschäftshaus ( Angereck )

Es ist geplant, im neuen Angereck Flächen für Einzelhandelsbetriebe und gegebenenfalls Gastronomie im Unter-, Erd-, 1. und 2. Obergeschoß zu realisieren. Zusätzlich sind ab dem 1. bis zum 4. Obergeschoß Büroflächen sowie im 5. und 6. Obergeschoß insgesamt sieben Wohnungen mit z.T. Wintergärten oder Dachterrassen vorgesehen.

Grundsätzlich ist hinsichtlich des Nutzungskonzeptes des Vorhabens festzustellen, daß kein einzuordnender Einzelhandelsbetrieb eine Fläche von 5000 m<sup>2</sup> überschreiten darf. Dies entspricht der textlichen Festsetzung 1.1.3., die lautet :

- 1.1.3. Die Einordnung eines Einkaufszentrums gemäß § 7 Abs. 1 Satz 3 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO analog und von Einzelhandelsbetrieben mit jeweils mehr als 5000m<sup>2</sup> Geschoßfläche ist unzulässig.

Entsprechend dieser Festsetzung des Ausschlusses von Einkaufszentren und Einzelhandelsbetrieben mit jeweils mehr als 5000 m<sup>2</sup> Geschoßfläche besteht keine Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ( UVP ) ( so auch Urteil des 3. Verw.G. vom 27.04.90 / Az. 4C16.87 ).

### **ERSCHLIEßUNGSKONZEPT**

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, die vorhandene Erschließungssituation nicht zu verändern. Dies bedeutet konkret, daß die geplante Wohnbebauung komplett über den Bereich Borngasse mit der bestehenden Zufahrtmöglichkeit von der Grafengasse her erschlossen wird. Im Bereich Borngasse befindet sich auch der Ein- und Ausfahrtbereich zur Tiefgarage sowie die Zufahrt zur privaten Grundstücksfläche des Vorhabenträgers, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Erfurt zu belasten ist.

Die Belieferung der geplanten Standorte für Einzelhandelsbetriebe und Gastronomie im Büro-, Wohn- und Geschäftshaus ( Angereck ) sowie im Büro- und Geschäftshaus ( Schlösserschule ) erfolgt über die Fußgängerbereiche Schlösserstraße / Anger gemäß den Regelungen des Durchführungsvertrages. Gleiches trifft für die Büroanlieferungen zu.

### **RAUMKONZEPT**

Raumstrukturelles Grundprinzip der vorliegenden Lösung zur Neubebauung des Angerecks unter Einbeziehung der Schlösserschule war die Überlegung, den vorhandenen ( nicht historisch gewachsenen ) Platzraum zwischen Anger und Schlösserstraße mit einer nach Norden herausgeschobenen Baumasse so zu verkleinern, daß der neu entstehende Platz eine in Ost-West-Richtung orientierte Raumsituation mit klarer Überleitung in die angrenzenden Straßenbereiche ( Schlösserstraße / Anger / Bahnhofstraße ) bilden soll. Dabei wurde bewußt die Rundung der Gleisführung der Straßenbahn von der Schlösserstraße in den südlichen Angerbereich als Raumkante im EG- und 1.OG-Bereich aufgenommen. Städtebaulicher Schwerpunkt der Bebauung ist die Baumassenausbildung der Süd-Ost-Ecke des Platzes, die mit ihrer skulpturalen Ausformung in vertikaler sowie horizontaler Richtung deutliche Dominanz und neue Ortsbildtypik prägnantester Art erzeugt.

Das Gebäude der Schlösserschule bildet in zurückhaltender Weise in nun verkürzter Raumwirkung die westliche Platzwand des Bereiches.

Im Bereich der Borngasse wird mit der Neubebauung der Gassencharakter mit beidseits geschlossenen Raumkanten aufgenommen. Als Maßstab dienen dabei die angrenzenden vorhandenen Bebauungen. Der entstehende Innenhof rundet das Gesamtkonzept ohne störende Wirkung für den öffentlichen Raum ab.

Grundsätzliches städtebauliches Ziel des Vorhabens ist aus raumanalytischer Sicht die Verdichtung der vorhandenen Struktur mit neuen baulichen Anlagen im Sinne einer sichtbaren Aufwertung des historischen Stadtraumes.

### **GRÜNKONZEPT**

Das Grünkonzept orientiert sich an den vorhandenen ökologischen und gestalterischen Potentialen des Planungsgebietes und den realen Möglichkeiten der Umfeldverbesserung.

Der Innenhof über der Tiefgarage im Bereich des Wohn- und Geschäftshauses ( Borngasse ) wird konsequent als begrünte Freifläche gestaltet. Dabei wird die vorhandene Linde erhalten und 2 neue, ortstypische Baumpflanzungen vorgenommen.

Im Bereich des Büro-, Wohn- und Geschäftshauses ( Angereck ) werden im Dachbereich zwei extensive Gründachbereiche ausgebildet.

Die Gestaltung der im Geltungsbereich gelegenen öffentlichen Fußgängerbereichsflächen des Angers ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.

## **2. Begründung der Festsetzungen**

### **2.1. Art der baulichen Nutzung**

Den konkreten Zielen des Vorhabens entsprechend, werden zur Umsetzung des Nutzungs- und Raumkonzeptes des Vorhabenträgers für die Bereiche unterschiedlicher Nutzungen im Geltungsbereich Besondere Nutzungszwecke festgesetzt. Die besondere städtebauliche Begründung dafür ist das durch den Vorhabenträger entwickelte und mit der Stadtverwaltung abgestimmte Konzept im Ergebnis des Investorenwettbewerbes und des daran anschließenden Realisierungswettbewerbes Angereck.

### Zur Festsetzung 1.1.1.:

Ziel der getroffenen Festsetzung ist es, die vorhabenskonkreten Nutzungen den entstehenden Bauflächen zuzuweisen. Somit werden folgende Nutzungen für die konkreten Standorte festgesetzt:

Borngasse	Wohn- und Geschäftshaus
Schlösserschule	Büro- und Geschäftshaus
Angereck	Büro-, Wohn- und Geschäftshaus

Die vorstehenden Bereiche unterschiedlicher besonderer Nutzungen werden durch das Planzeichen für die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen ( Nr. 15.14. PlanzV 90 Anlage ) untereinander abgegrenzt. Damit werden die besonderen Nutzungszwecke eindeutig bestimmten Grundstücksbereichen zugeordnet.

Mit vorgenannten konkreten Festsetzungen werden alle nicht dem Vorhaben entsprechenden Nutzungsarten, die störende Wirkung besitzen, ausgeschlossen.

### Zur Festsetzung 1.1.2.:

Bezüglich des vorhandenen Nutzungskonzeptes des Vorhabenträgers für die einzelnen Gebäude werden zur konkreten Fixierung der gemäß Festsetzung 1.1.1. zulässigen Nutzungen geschoßweise ausschließlich zulässige Nutzungen festgesetzt. Diese Festsetzung dient dazu, gemäß den städtebaulichen Erfordernissen des Standortes im unmittelbaren Zentrum der Stadt nur die Nutzungen in den Geschossen zuzulassen, die letztlich dem vorliegenden hochbaulichen Konzept und damit der durch die Stadtverwaltung formulierten städtebaulichen Zielstellung für die bauliche Entwicklung dieses Bereiches entsprechen.

### Zur Festsetzung 1.1.3.:

Ziel dieser Festsetzung ist es, Einkaufszentren und Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe von jeweils mehr als 5.000 m<sup>2</sup> Geschoßfläche auszuschließen, die hinsichtlich ihrer Größe städtebaulich an dieser Stelle nicht gewünscht werden.

Entsprechend dieser Festsetzung des Ausschlusses von Einkaufszentren und Einzelhandelsbetrieben mit jeweils mehr als 5000 m<sup>2</sup> Geschoßfläche besteht keine Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ( UVP ) ( so auch Urteil des 3. Verw.G. vom 27.04.90 / Az. 4C16.87 ).

## 2.2. Festsetzung der geringeren Tiefen der Abstandsflächen

Das Planungsgebiet befindet sich unmittelbar im historischen Altstadtbereich von Erfurt an einem der ortsbildrelevantesten Standorte dieses städtebaulichen Gesamtensembles. Der historisch über die Jahrhunderte gewachsenen Stadtgrundriß im Altstadtbereich wird geprägt durch die vorhandene Raumstruktur aus Straßen und Plätzen mit zum Teil sehr eng aneinanderrückenden Raumkanten. Die Erhaltung, Wiederherstellung bzw. dem Zeitgeist entsprechende maßstäbliche Ergänzung dieser für die Erfurter Altstadt typischen baulichen Struktur ist das erklärte Ziel der laufenden städtebaulichen Sanierungsmaßnahme für diesen Gesamtbereich. Im Sinne dieses Sanierungszieles zur Erhaltung der historischen Baufluchten und auch Gebäudehöhen ergeben sich bei Neubaumaßnahmen innerhalb dieses historischen Raumgefüges notwendigerweise Unterschreitungen der gemäß Thüringer Bauordnung vorgegebenen Abstandsflächen. Diese geringeren Tiefen von Abstandsflächen werden im vorliegenden V+E-Plan vorhabenskonkret festgesetzt.

Gemäß § 6 Abs. 16 ThürBO sowie gemäß § 83 Abs. 4 ThürBO sowie § 9 Abs. 4 BauGB besteht die Möglichkeit, ausdrückliche, zwingende Festsetzungen geringerer Tiefen der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen für Bereiche zu treffen, für die gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 ThürBO Abstandsflächen erforderlich sind bzw. für die die Regelung gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 ThürBO nicht zutrifft, wenn eine ausreichende Beleuchtung und Belüftung gewährleistet ist und die Forderungen des Brandschutzes eingehalten werden.

Diese ausdrückliche Festsetzung erfolgt im vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan für die betroffenen Bereiche durch zwingende Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ( Festsetzung von zwingenden Maßen für OK Gebäude bzw. von Firsthöhen und Traufhöhen ) und durch Festsetzung von Baulinien. Dies betrifft konkret die Abstandsflächen des direkt an der Borngasse gelegenen Teils des Wohn- und Geschäftshauses hinsichtlich des Fassaden entlang der Borngasse und des Giebels zu den Flurstücken 71 und 72, die Abstandsfläche des gleichen Gebäudeteils in Bezug zum Büro- und Geschäftshaus ( Schlösserschule ) sowie die Abstandsflächen des Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäudes ( Angereck ) zum Büro- und Geschäftshaus (Schlösserschule ).



Die im Gesetz aufgeführten Geltungsvoraussetzungen der geringeren Tiefen der Abstandsflächen wie

- \* ausreichende Beleuchtung
- \* ausreichende Belüftung
- \* Einhaltung der Brandschutzanforderungen

sind für das Bauvorhaben gegeben und im Baugenehmigungsverfahren konkret darzustellen bzw. werden gemäß Anlage ( Gutachten ITA vom 11.3.98 + Anhang ) bereits nachgewiesen.

### 2.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des V+E-Planes durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen ( GRZ ), Geschoßflächenzahlen (GFZ) und durch die Festsetzung von Trauf-, First- und Gebäudehöhen bestimmt.

#### 2.3.1. Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl

Die festgesetzten konkreten Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen ergeben sich aus der direkten Vorhabensbezogenheit und entsprechen den real geplanten Größen.

##### Zur Festsetzung 1.2.1.

Ziel dieser Festsetzung ist es, durch Einbeziehung der Flächen von Aufenthaltsräumen incl. der dazugehörigen Treppenträume und Umfassungswände in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, die festgesetzten Geschoßflächenzahlen hinsichtlich der nicht festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse so vorhabenskonkret wie nur möglich auszuweisen. Die Festsetzung wird unter Anwendung des § 7 Abs. 1 Satz 3 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO analog getroffen.

Die Bereiche unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung hinsichtlich GRZ/GFZ werden adäquat der ihnen entsprechenden Bereiche unterschiedlicher besonderer Nutzungszwecke gleichfalls durch das Planzeichen zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen ( Nr. 15.14. PlanzV 90 Anlage ) untereinander abgegrenzt. Damit werden die jeweiligen Flächen mit unterschiedlichen konkreten Festsetzungen von GRZ/GFZ bestimmten Grundstücksbereichen eindeutig zugeordnet und damit eine konkrete Ermittlung und der Nachweis ermöglicht.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen ( GRZ ) unterschreiten die für ein Kerngebiet zulässige Obergrenze von 1,0 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bzw. entsprechen dieser Obergrenze. Die konkreten Grundflächenzahlen stellen sich wie folgt dar:

Wohn- und Geschäftshaus	0,80
Büro- und Geschäftshaus	0,93
Büro-, Wohn- und Geschäftshaus	1,00

Die festgesetzten Geschoßflächenzahlen überschreiten für die Bereiche Büro- und Geschäftshaus und Büro-, Wohn- und Geschäftshaus die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Obergrenze von 3,0. Die Voraussetzungen für eine Überschreitung dieser Werte, wie sie in § 17 Abs. 2 BauNVO formuliert werden, liegen vor. Sie werden wie folgt begründet:

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

Die festgesetzten Geschoßflächenzahlen ergeben sich aus dem baulich-räumlichen Konzept, welches

für das Büro-, Wohn- und Geschäftshaus ( Angereck ) aus einem baulichen Realisierungswettbewerb unter Einbeziehung der Stadt Erfurt hervorgegangen ist

und für den Bereich Büro- und Geschäftshaus ( Schlösserschule ) aus dem vorhandenen Gebäudebestand und der sich daraus ergebenden GFZ zuzüglich der Geschoßfläche des eingeschossigen Gebäudes im Hofbereich, welches im Rahmen des durch die Stadt Erfurt ausgelobten Investorenwettbewerbes so als städtebauliches Ziel fixiert wurde.

##### \* Beeinträchtigungen 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 über das an Zentrumsstandorten generell übliche Maß nicht anzunehmen. Der Nachweis der ausreichenden Belichtung wird erbracht ( Anlage Gutachten ITA vom 11.3.98 ). Der Mangel an wohnungsnahen Freiräumen im Bereich des Büro-, Wohn- und Geschäftshaus ( Angereck ) wird durch großzügige Gestaltung der begehbaren Dachflächen und durch zentrumsrelevante öffentliche Grünflächen außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert.

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

Wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, da lediglich eine Neubebauung ehemals versiegelter bzw. überbauter Flächen erfolgt und darüber hinaus zusätzliche Grünflächenpotentiale im Innenhofbereich des Wohn- und Geschäftshauses ( Borngasse ) und durch extensiv begrünte Dachflächen geschaffen werden.

\* Bedürfnisse des Verkehrs ( § 17 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ):

Die vorhandenen baulichen Anlagen der Straßenbahn werden durch die geplante Bebauung in keiner Weise behindert. Gleichmaßen werden die als Fußgängerbereich angrenzenden öffentlichen Flächen hinsichtlich ihrer Nutzbarkeit nicht eingeschränkt.

Mit der eingeordneten Tiefgarage werden die notwendigen Stellplätze für entstehende Wohnungen im Wohn- und Geschäftshaus ( Borngasse ) und im Büro-, Wohn- und Geschäftshaus ( Angereck ) nachgewiesen.

Die vorhandenen baulichen Anlagen Angereck und Schlösserschule weisen momentan im Bestand keine Stellplätze aus. Die Vorhaben Büro-, Wohn- und Geschäftshaus ( Angereck ) bzw. Büro- und Geschäftshaus ( Schlösserschule ) befinden sich direkt innerhalb von Fußgängerbereichen, die im Sinne einer angrenzenden Einordnung von baulichen Anlagen des ruhenden Verkehrs im Geltungsbereich nicht nutzbar sind. Aus diesem Grund können für die Neubebauung des Büro-, Wohn- und Geschäftshauses ( Angereck ) und des Büro- und Geschäftshauses ( Schlösserschule ) keine Stellplätze ausgewiesen werden. Die entsprechend notwendige Anzahl von Stellplätzen ist daher gegenüber der Stadt Erfurt abzulösen. Detaillierte Regelungen dazu werden im Durchführungsvertrag getroffen.

\* Sonstige öffentliche Belange ( § 17 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ):

Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

### 2.3.2. Festsetzung von Trauf-, First- und Gebäudehöhen

#### Zur Festsetzung 1.2.2.:

Zur Umsetzung des vorliegenden baulichen Gesamtkonzeptes des Vorhabens unter Berücksichtigung der besonderen Bedeutung des Standortes werden für alle Gebäude/Gebäudeteile im Geltungsbereich zwingend Höhenangaben zu ihren Oberkanten in Bezug auf das Höhensystem Normal-Null (NN) festgesetzt. Diese Festsetzung dient der korrekten Umsetzung der abgestimmten Lösung des Vorhabens hinsichtlich seiner Einordnung in die bestehende historisch geprägte städtebauliche Situation des unmittelbaren Zentrumsbereiches und geht mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO einher.

Die festgesetzte Unterschreitungsmöglichkeit dieser Höhenangaben um maximal 1,0 m stellt eine Ausnahmeregelung dar, die nur für im weiteren Planungsprozeß ggf. entstehende Problempunkte und ihre geregelte Lösung vorgesehen ist. § 16 Abs. 6 BauNVO kommt zur Anwendung.

Die Festsetzung einer maximalen Sockel- bzw. EG-Fußbodenhöhe über Oberfläche der angrenzenden Verkehrsfläche bezieht sich auf das Wohn- und Geschäftshaus ( Borngasse ), wo sich hinsichtlich der Einordnung der Tiefgarage im Innenhofbereich notwendige Anhebungen des Sockel- bzw. EG-Bereiches ergeben werden. Die Festsetzung eines Höchstmaßes von 80 cm orientiert sich an den vorhandenen angrenzenden Gebäuden im Bestand und berücksichtigt die hinsichtlich Gesamtgebäudehöhe üblichen Geschoßhöhen für Wohn- und Geschäftsräume.

Im Bereich des Büro-, Wohn- und Geschäftshaus ( Angereck ) werden teilweise zusätzlich zu den Oberkanten von Gebäuden/Gebäudeteilen auch noch Mindestmaße bezüglich der Unterkanten von Gebäudeteilen bezogen auf NN festgesetzt. Diese Festsetzungen betreffen über den Fußgängerbereich des Angers frei auskragende Gebäudeteile, die gemäß der vorliegenden und abgestimmten Lösung zum Hochbau hinsichtlich ihrer städtebaulichen Qualität genau fixiert werden sollen.

Die Mindestmaßfestsetzung resultiert neben den aus dem Wettbewerbsergebnis hervorgehenden Notwendigkeiten aus dem notwendigen Abstand dieser Gebäudeteilunterkanten zum teilweise darunter befindlichen Lichtraumprofil der Straßenbahntrasse.

## 2.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Zur vorhabenskonkreten Umsetzung der erarbeiteten Lösung des Vorhabenträgers werden mittels Baulinien die korrekten Umrisse der für die geplanten Gebäude zu überbauenden Grundstücksflächen und damit die Möglichkeit einer Unterschreitung der Abstandsflächen nach § 6 Abs. 16 ThürBO festgesetzt. Die Abgrenzung einzelner Gebäudeteile innerhalb der mit Baulinien umschlossenen jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt vorhabenskonkret mit Baugrenzen.

Eine Ausnahme bildet dabei die Festsetzung der zurückgesetzten runden Gebäudekante des Büro-, Wohn- und Geschäftshaus ( Angereck ) im EG und 1.OG-Bereich, die zur genauen Festsetzung des Abstandes zur Gleislage der tangierenden Straßenbahn als Baulinie innerhalb des Gebäudeumrisses festgesetzt wird.

## 2.5. Flächen für Nebenanlagen

### Zur Festsetzung 2.1.:

Im Bereich des Wohn- und Geschäftshauses ( Borngasse ) wird der geplante Bereich der Einordnung einer Tiefgarage vorhabenskonkret als Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung " Tiefgarage " festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt unter Anwendung des § 14 Abs. 1 BauNVO.

### Zur Festsetzung 2.2.:

Oberirdische Stellplätze sind im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes unzulässig. Diese Festsetzung wird damit begründet, daß im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche hinsichtlich der Beeinträchtigung der geplanten Nutzungen für Wohnen bzw. zur Ausübung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu Gunsten der Stadt Erfurt keine oberirdischen Stellplätze realisiert werden sollen.

Für die Anlieferung und Entsorgung des Bereiches Büro-, Wohn- und Geschäftshaus ( Angereck ) wird zusätzlich im Bereich zwischen diesem Gebäude und der Schlösserschule auf der privaten Grundstücksfläche des Vorhabensträgers eine Fläche für die Einordnung eines Kellers mit Unterfluraufzug als Fläche für Nebenanlagen festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt unter Anwendung des § 14 Abs. 1 BauNVO.

## 2.6. Erschließung

### 2.6.1. Festsetzung von Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im wesentlichen über öffentliche Verkehrsflächen. Diese betreffen die als Fußgängerbereich festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Bereich des Angers und der einmündenden Schlösserstraße sowie die Straßenverkehrsfläche der Borngasse, die sich jedoch fast ausschließlich außerhalb des Geltungsbereiches befindet. Dabei ist davon auszugehen, daß der Anwohnerverkehr der Wohnungen grundsätzlich nur über die Borngasse erfolgen wird. Anlieferverkehr der Verkaufseinrichtungen, der Gastronomiebetriebe und der Büros ist gemäß den im Durchführungsvertrag fixierten Anlieferbedingungen über den Fußgängerbereich Anger / Schlösserstraße zu realisieren.

### Zur Festsetzung 3.1.1.:

Zur Absicherung eines ungefährdeten Fußgängerverkehrs im Bereich der Fußgängerzone wird der Mindestabstand baulicher Anlagen von der nächstliegenden Außenkante Schiene der Straßenbahn festgesetzt. Die mit der Festsetzung ausnahmsweise in geringem Maße punktuell zulässige Unterschreitung des Mindestmaßes dient der Einordnung von Stützen auskragender Gebäudeteile bzw. von Abspannmasten der Straßenbahnoberleitungen.

### Zur Festsetzung 3.2.2.:

Aufgrund des baulichen Konzeptes des Vorhabensträgers wurde die Zulässigkeit von Einfahrtbereichen auf einen Bereich in der Borngasse beschränkt, der zum einen als Zufahrt zur geplanten Tiefgarage und zum anderen Teil als Zufahrt zum Bereich der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu Gunsten der Stadt Erfurt belasteten Fläche der privaten Grundstücksfläche dient.

## 2.6.2. Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Erfurt

Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen dem geplanten Büro- und Geschäftshaus ( Schlösserschule ) sowie dem Bereich Wohn- und Geschäftshaus ( Borngasse ) und den Flurstücken 71, 72 und 74 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Stadt Erfurt festgesetzt.

Ziel dieser Festsetzung ist

- \* die Gewährleistung der ungehinderten Anfahrbarkeit des in diesem Bereich durch den Vorhabenträger neu anzulegenden Notwasserbrunnens für öffentliche Zwecke,
- \* die Gewährleistung des Leitungsrechtes für vorhandene öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen sowie
- \* die Gewährleistung der Anfahrmöglichkeit der Feuerwehr für die Flurstücke 71, 72 und 74.

Zur dinglichen Sicherung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zu Gunsten der Stadt Erfurt nach § 1090 BGB einzuräumen.

Weitere sich aus dem Vorhaben ergebende Festlegungen bezüglich

- \* Gestattungsverträgen,
- \* Überbauung des öffentlichen Raumes durch hervorspringende Gebäudeteile und Anordnung von Stützen o.ä. Bauteilen des Gebäudes des Vorhabenträgers im öffentlichen Raum und
- \* die Einordnung des neu zu erschließenden Notwasserbrunnens einschließlich seiner baulichen Umsetzung bei strikter Gewährleistung der Sicherheit bzw. Funktionstüchtigkeit der vorhandenen Leitungsführungen

werden mit dem Durchführungsvertrag geregelt.

## 2.6.3. Ruhender Verkehr

Im Bereich des Wohn- und Geschäftshauses ( Borngasse ) wird eine Fläche für Nebenanlagen als Tiefgarage gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Tiefgarage werden die erforderlichen Stellplätze für die geplanten 27 Wohnungen im Wohn- und Geschäftshaus ( Borngasse ) und die geplanten 7 Wohnungen im Büro-, Wohn- und Geschäftshaus ( Angereck ) nachgewiesen.

Die vorhandenen baulichen Anlagen Angereck und Schlösserschule weisen momentan im Bestand keine Stellplätze aus. Die Vorhaben Büro-, Wohn- und Geschäftshaus ( Angereck ) und Büro- und Geschäftshaus ( Schlösserschule ) befinden sich direkt innerhalb von Fußgängerbereichen, die im Sinne einer angrenzenden Einordnung von baulichen Anlagen des ruhenden Verkehrs im Geltungsbereich nicht nutzbar sind. Aus diesem Grund können für die Vorhaben Büro-, Wohn- und Geschäftshaus ( Angereck ) und Büro- und Geschäftshaus ( Schlösserschule ) keine Stellplätze festgesetzt werden. Die entsprechend notwendige Anzahl von Stellplätzen ist daher gegenüber der Stadt Erfurt abzulösen.

Detaillierte Regelungen dazu werden im Durchführungsvertrag getroffen.

## 2.7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

### 2.7.1. Lärm

#### 2.7.1.1. Straßenverkehrslärm

Das Planungsgebiet befindet sich im Zentrum der Stadt Erfurt und wird überwiegend vom Hauptfußgängerbereich, der nur für Anliefer- und Anliegerverkehr über Sonderregelungen von Fahrzeugen befahrbar ist, tangiert. Der Straßenraum Borngasse ist als verkehrsberuhigter Bereich mit Sackgasencharakter fahrverkehrlisch relativ gering frequentiert. Nördlich und östlich des neuen Angerecks verlaufen im öffentlichen Raum die Linienführungen der Straßenbahn. Es kreuzen sich hier alle Straßenbahnlinien, so daß die angrenzenden Haltestellen die wichtigsten und auch am meisten benutzten Haltestellen im Netz des ÖPNV sind. Die angrenzenden Gebäude des Vorhabens sind daher vor dem daraus resultierenden Verkehrslärm zu schützen. Zusätzliche Lärmemissionen aus einzelnen geplanten Nutzungen oder haustechnischen Anlagen können den Dauerlärmpegel ggf. noch erhöhen. Grundsätzlich

sind hinsichtlich des geplanten Vorhabens die Anforderungen des Schallschutzes gemäß DIN 4109 einzuhalten. Es sind daher ggf. schallschutztechnische Vorkehrungen gegen den Außenlärm (Schienenverkehrslärm), zum Schutz vor Geräuschen aus haustechnischen Anlagen und zum Schutz von Aufenthaltsräumen vor Schallübertragungen aus fremden Wohn- und Arbeitsbereichen sowie den gastronomischen Einrichtungen zu treffen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Grundsätzlich ist festzustellen, daß mit der geplanten Einordnung der Wohnbereiche im Wohn- und Geschäftshaus ( Borngasse ) bzw. in den zurückgesetzten Dachbereichen im Büro-, Wohn- und Geschäftshaus ( Angereck ) bei Einhaltung der DIN 4109 für diese Wohnnutzungen ausreichender Verkehrslärmschutz gewährleistet werden kann.

#### Zur Festsetzung 5.2.1.:

Ziel dieser Festsetzung ist es, durch Anordnung der Schlafräume der eingeordneten Wohnungen auf der den Lärmquellen abgewandten Seite die Belastung dieser Aufenthaltsräume zu reduzieren.

#### Zur Festsetzung 5.2.2.:

Ziel dieser Festsetzung ist der Schutz von Aufenthaltsräumen mittels baulicher Maßnahmen an den Außenbauteilen der betroffenen Gebäude gemäß DIN 4109. Der entsprechende Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen, Grundlage hierfür ist das schalltechnische Gutachten des Büros ITA vom 10.07.98 (einschließlich der Nachweise).

#### 2.7.1.2. Fluglärm

Da das Planungsgebiet im Anflug-, Abflug- 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. Auf Grund der auftretenden hohen Lärmpegel von Einzelschallereignissen wird auf die einwirkende Fluglärmbelastung ausdrücklich hingewiesen.

### 2.8. Schutzgutbezogene Darstellung der Maßnahmen zur Umfeldverbesserung

#### 2.8.1. BODEN, BODENMERKMALE

##### **Bestandssituation und vorhandene Beeinträchtigungen**

97%ige Bodenversiegelung, natürlicher Boden ist nicht mehr vorhanden, Luft-und Wasseraustausch sind unterbunden, völliger Verlust aller natürlichen Funktionen

##### **Voraussichtliche Auswirkungen der geplanten Bebauung**

Eingriff in ein archäologisch hochsensibles Gebiet und fast vollständige Überbauung bis in 4m Tiefe, Gefährdung des Wurzelraumes der Linde, keine Verringerung der Versiegelung

##### **Kompensation**

1. Meldung aller Bodenfunde
2. Auftrag einer 80-100cm dicken Erdschicht über der TG im Bereich der Absenkung über der Fahrgasse als Wurzelraum für die Baumpflanzungen
3. Der Schutz des Wurzelraums der Linde während der Bauarbeiten vor Eingriffen und Verfestigung ist durch einen Abstand gemäß DIN 18 920 zwischen Stamm und Baugrubenrand zu sichern

#### 2.8.2. GRUND- UND OBERFLÄCHENWASSER

##### **Bestandssituation und vorhandene Beeinträchtigungen**

Der Grundwasserhorizont liegt bei 7,7 m unter Gelände im Geraschotter. Die Überdeckung durch 3 m Auffüllboden schützt das Grundwasser nicht ausreichend, andererseits wird es aufgrund seines Salz- und Karbonatgehaltes nicht als Trinkwasser genutzt. Außerdem ist der Wasserkreislauf durch die Versiegelung unterbunden, das Niederschlagswasser wird vollständig abgeführt.

**Voraussichtliche Auswirkungen der geplanten Bebauung**

Erhöhung der Bebauungsdichte, der Versiegelungsgrad bleibt bestehen. Der natürliche Wasserkreislauf bleibt jedoch unterbrochen, das überschüssige Wasser der erdüberdeckten Tiefgarage wird, ebenso wie die Dachentwässerung, in die Kanalisation geleitet.

**Kompensation**

1. Erdüberdeckung an Baumstandorten mind. 80cm als Wasserspeicher, damit Verzögerung des Wasserabflusses durch die Erdüberdeckung der Tiefgarage.
2. Bodenmodellierung im Hof und damit Zuleitung des Niederschlages an die tiefer gelegenen Baumstandorte

**2.8.3. KLEINKLIMA / LÄRM****Bestandssituation und vorhandene Beeinträchtigungen**

Die enge Bebauung verhindert Durchlüftung, es entstehen Düseneffekte an den Engstellen und Verwirbelungen des Staubes bis in die oberen Stockwerke. Typisches Cityklima mit Überhitzung an Strahlungstagen, geringer Auskühlung nachts, geringer Luftfeuchtigkeit

Hohe Lärmbelastung:

tags : Anger/Schlösserstr. bis 75db(A), Innenhof 40-45 db,

nachts: Anger/ Schlösserstr. 60-70dB, Innenhof 35-40db

Überschreitung der Grenzwerte ( Lärm ) am Anger

**Voraussichtliche Auswirkungen der geplanten Bebauung**

Der Grad der Versiegelung bleibt bestehen, die Bebauungsdichte steigt, der Hof hinter der Schlösserschule wird noch enger, damit wird die Durchlüftung noch stärker eingeschränkt und die Auskühlung erschwert.

**Kompensation**

1. Anlage eines Grünbereiches über der Tiefgarage zur Abkühlung durch Verdunstung durch Pflanzen
2. Anlage von Bereichen extensiver Dachbegrünung auf dem Büro-, Wohn- und Geschäftshaus ( Angereck ). Bepflanzung mit bodendeckenden, trockenheitsresistenten Sedum- und Staudenarten
3. Baumpflanzungen im Hof zur Schattenspende und zum allgemeinen Klimaausgleich
4. Fassadenbegrünung zur Verhinderung der Aufheizung und Abstrahlung bei Nacht
5. Abluftführung über Dach ( Gastronomie und Tiefgarage )
6. keine lärmstörenden Nutzungen zulassen
7. Belichtung der EG-Wohnungen den Anforderungen entsprechend

**2.8.4. ARTEN / BIOTOPE****Bestandssituation und vorhandene Beeinträchtigungen**

Aufgrund des fehlenden Bodens und Wassers haben sich keine Biotope herausgebildet. Die Linde ist noch relativ jung und vital.

Für 2 im Hofbereich der Schlösserschule vorhandene Pappeln wurde mit Datum vom 02.02.98 bezüglich der vorhandenen Stammfäule und der damit bestehenden zunehmenden Umsturzgefahr eine Fällgenehmigung beantragt, die gemäß Bescheid des Umwelt- und Naturschutzamtes vom 30.03.98 positiv beschieden wurde. Weitere Regelungen sind entsprechend dem Bescheid vom 30.03.98 zu treffen. Die Hochbeete sind mit Ziergehölzen und Koniferen bepflanzt. Die Betoneinfassungen sind teilweise beschädigt. Es herrscht ein Defizit an Großgrün.

**Voraussichtliche Auswirkungen der geplanten Bebauung**

Die Hochbeete werden entfernt.

**Kompensation**

1. Die Linde bleibt erhalten.
2. Mindestabstand des Stamms zum Baugrubenrand 5m.
3. Die Mindestabstände zu Leitungen sind zu beachten bzw. entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.
4. Die Ablösung für die Hochbeete wird an das Garten- und Friedhofsamt gezahlt.
5. Fassadenbegrünung als Lebensraum für Insekten und Vögel
6. Einbringung von möglichst viel pflanzlicher Biomasse in den Hof
7. Bei der Beleuchtung gemeinschaftlicher Verkehrswege und Anlagen sind Niederdruck- Dampflampen oder gleichwertige Lichtquellen zu verwenden, um den Falleneffekt für Nachtinsekten zu minimieren.

## 2.8.5. STADTBILD / ERHOLUNG/ RUHE

### **Bestandssituation und vorhandene Beeinträchtigungen**

Die Hofflächen der ehem. Schlösserschule haben aufgrund des Mangels an Grün, der fehlenden Gestaltung und des belastenden Kleinklimas keinen Aufenthaltswert, Lärmbeeinträchtigungen entstehen durch die Straßenbahn und Lieferfahrzeuge.

Der Anger weist dagegen eine mittlere Gestaltqualität bei sehr hoher Nutzungsintensität auf.

### **Voraussichtliche Auswirkungen der geplanten Bebauung**

Der öffentliche Freiraum des Angers wird reduziert, andererseits werden durch die neuen Gebäude seine Raumkanten aufgewertet und neu definiert.

### **Kompensation**

1. Baum-, Strauch und Staudenpflanzungen im Hof zur Gestaltung und als Sichtschutz. Auf den gärtnerisch angelegten Flächen des Innenhofes sind zwei Bäume mit 18-20 cm Stammumfang der Pflanzenliste zu pflanzen oder dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung erfolgt im Bereich der Fahrgasse der Tiefgarage, da hier eine Substratdicke von mindestens 80cm erreicht wird.
2. Fassadenbegrünung zur Verbesserung des Wohnumfeldes.
3. Entsprechend der Spielplatzsatzung der Stadt Erfurt ist ein privater Spielplatz von mind. 30m<sup>2</sup> zu errichten.
4. Innenhof als privat nutzbare Grünfläche ohne befahrbare Flächen. Er wird dabei den Wohnungen zugeordnet und ausschließlich privat genutzt und ist daher auch baulich abgeschlossen.
5. Die Borngasse wird durch die Wohnbebauung in der Nähe des Angers aufgewertet, die Schulgasse wird teilweise neu gefaßt. Dabei sollte jedoch keine Hinterhofatmosphäre aufkommen, sondern ein öffentlicher Gassenraum mit einer dem Stadtzentrum angemessenen Optik und Ausstattung entstehen. Dabei ist besonderes Augenmerk auf eine ästhetisch anspruchsvolle Befestigung zu legen. Müllplätze im Bereich der Borngasse und der Gasse zwischen Schlösserschule und östlich angrenzender Bebauung sind zu vermeiden.

## 2.9. Festsetzungen zur Vegetationsausstattung

### Pflanzenliste der empfohlenen Gehölze für die Begrünung der Tiefgarage

Die Bepflanzung des erdüberdeckten Tiefgaragenbereiches sollte mit folgenden Gehölzen durchgeführt werden, da sie an die Lebensbedingungen der Dachbegrünung angepaßt sind. Es sollten dabei mehrstämmige, kleinblättrige Bäume gewählt werden.

#### Laubbäume, H. 4xv, mDb; ew; 18-20 und Großsträucher

Acer campestre  
 Acer ginnala  
 Acer x zoeschense `Annae`  
 Amelanchier laevis  
 Amelanchier lamarckii, Felsenbirne i. S.  
 Cornus mas, Kornelkirsche  
 Crataegus `Carrierii`, Apfeldorn  
 Crataegus x lavalleyi  
 Crataegus pedicellata  
 Crataegus x prunifolia `Splendens`  
 Fraxinus ornus i.S.  
 Philadelphus inodorus var. grandiflorus  
 Prunus mahaleb  
 Prunus serotina  
 Pyrus salicifolia  
 Laburnum `Vossii`, Goldregen  
 Salix acutifolia  
 Robinia pseudoac. `Bessoniana`, Robinie,  
 Robinia pseudoac. `Monophylla`, Robinie  
 Sorbus aria i.S., Großlaubige Mehlbeere  
 Sorbus intermedia, Schwedische Mehlbeere  
 Sorbus thuringiaca  
 Viburnum lantana, Wolliger Schneeball  
 Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Mittelhohe - kleine Sträucher

Berberis x ottawensis `Superba`  
 Berberis thunbergii i.S.  
 Buddleja alternifolia, -davidii i.S.  
 Chaenomeles i.A., i.S.  
 Cornus alba, -sibirica  
 Cotinus coggygia  
 Cotoneaster bullatus, -dielsianus, -divaricatus, -licidus, -multiflorus, -praecox  
 Deutzia i.A., i.S.  
 Hypericum `Hidcote`, -patulum var. henryi  
 Kerria japonica  
 Lolkwitzia amabilis  
 Ligustrum obtusifolium, -ovalifolium, -vulgare  
 Lonicera ledebourii, -tatarica, xylosteoides, -xylosteum  
 Philadelphus coronarius, -Hybriden  
 Potentilla fruticosa i.S.  
 Prunus laurocerasus `Otto Luyken`, -`Zabeliana`  
 Pyracantha i.S.  
 Ribes alpinum, -aureum, -divaricatum  
 Rosa i.A., i.S.  
 Salix purpurea, -rosmarinifolia  
 Spiraea x bumalda, japonica, i.S., -vanhouttei  
 Symphoricarpos albus var. laevigatus, -x chenaultii, -orbiculatus  
 Syringa chinensis, -vulgaris, Flieder  
 Tamarix i.A.

Pflanzenliste der empfohlenen Gehölze für ErsatzpflanzungenStadtbäume, H, 4xv. ew. mDb, 18-20

Carpinus betulus `Fastigiata` Säulen-Weißbuche  
 Crataegus laev., `P.Scarlet`, Rotdorn  
 Crataegus `Carrierei`, Apfeldorn  
 Fraxinus ex., `W. Glorie`, Esche  
 Uglans regia, Walnuß  
 Malus communis, Apfel in Sorten  
 Quercus r. `Fastigiata`, Pyramideneiche  
 Robinia pseudoac. `Monophylla`, Robinie  
 Sorbus aria `Magnifica` Großlaubige Mehlbeere  
 Sorbus intermedia, Schwedische Mehlbeere  
 Sorbus a. `Fastigiata`  
 Pyramiden-Eberesche  
 Sorbus thuringiaca `Fastigiata`  
 Tilia euchlora, - `Greenspire`

2.10. Verwendungsverbot von BrennstoffenZur Festsetzung 5.1.1.:

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, so daß für die Raumwärmeerzeugung bereits feste und flüssige Brennstoffe ausgeschlossen sind. Der Ausschluß flüssiger Brennstoffe erfolgt nicht wegen des Schwefelgehaltes, sondern auf Grund andersweitiger Emissionen, wie z.B. des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes.

Zur Festsetzung 5.1.2.:

Im Plangebiet ist die Verwendung gesundheitsschädigender halogenierter Kohlenwasserstoffe in gewerblichen Anlagen im baulichen Verbund mit Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, sowie im baulichen Verbund mit Räumen zur Lagerung und dem Verkauf von Lebensmitteln, unzulässig.



## 2.11. Gestaltungsvorschriften

Die Festsetzungen folgen dem im Ergebnis des Investorenwettbewerbes, des baulichen Realisierungswettbewerbes Angereck und der Abstimmungshandlungen zum daraus entwickelten Gesamtkonzept des Vorhabenträgers mit dem Amt für Stadterneuerung und Denkmalpflege und dem Stadtplanungsamt der Stadt Erfurt festgelegten städtebaulich-architektonischen Konzept.

### Zur Festsetzung 6.1.1.:

Mit dieser textlichen Festsetzung wird Bezug genommen auf die im Planwerk vorgenommene Festbeschreibung der äußeren Gestaltung der geplanten Gebäude durch Ansichten und Schnittschemata. Die Regelung der ausnahmsweise zulässigen Änderungen dient der damit ausnahmsweise möglichen Einarbeitung von ggf. im weiteren Planungsprozeß notwendigen Anpassungen, wenn der Nachweis der konsequenten Einhaltung des vorgegebenen Gestaltungsprinzips gegeben ist.

### Zur Festsetzung 6.1.2.:

Festsetzungen der Materialien der Verkleidung des betroffenen Gebäudeteiles erfolgen, da das Büro-, Wohn- und Geschäftshaus ( Angereck ) eine besondere stadtbildprägende Bedeutung hat und durch die Gebäudehöhe besondere Materialien festzulegen sind, die dem Charakter des Gebäudes entsprechen.

### Zu Festsetzungen 6.2. - 6.4.:

Diese Festsetzungen sollen die städtebauliche Homogenität zwischen der skulpturalen Erscheinung des Büro-, Wohn- und Geschäftshaus ( Angereck ) und des Wohn- und Geschäftshaus ( Borngasse ) als Bauten der Gegenwart durch Grundzüge ähnlicher Dachgestaltung im Gegensatz zum denkmalgeschützten Bereich Schlösserschule als historischen Bestandteil des Vorhabens herausarbeiten und dem Gesamtvorhaben ein eigenes inneres Gepräge im städtebaulichen Kontext verleihen.

### Zur Festsetzung 6.5.:

Die Festsetzung verfolgt das Ziel, die ggf. notwendige Einfriedung des Innenhofbereiches des Wohn- und Geschäftshaus ( Borngasse ) mit gestalterisch dem Ortsbild angepaßten Materialien bei einer verträglichen Höhenentwicklung vorzunehmen.

### Zur Festsetzung 6.6.:

Die Festsetzung verfolgt das Ziel, den Innenhof des Wohn- und Geschäftshauses ( Borngasse ) in seiner natürlichen Geländeausbildung zu erhalten und ggf. konstruktiv oder funktional notwendige Veränderungen nur per Ausnahme zuzulassen.

Abgrabungen werden im Sinne des Erhaltes der Struktur grundsätzlich ausgeschlossen.

## 3. Flächenbilanz

Nutzung	Bestand i. m <sup>2</sup>	Anteil i. %	Planung i. m <sup>2</sup>	Anteil i. %
Bebaute und versiegelte Flächen	5.661,00	97	5.048,00 + 359,00 <u>+ 273,00</u> 5.680,00	97
davon Gründach intensiv ( Innenhof ü. Tiefgarage )			359,00	( 6 )
davon Gründach extensiv ( Dachflächen )			273,00	( 4 )
Grünflächen mit Boden- anschluß	174,00	3	155,00	3
<b>Gesamtflächen</b>	<b>5.835,00</b>	<b>100</b>	<b>5.835,00</b>	<b>100</b>

## 4. Anlagen

- \* Gutachten Belichtungssituation Büro- und Geschäftshaus ( Schlösserschule )  
ITA vom 11.03.98 und 25.03.98
- \* Schalltechnisches Gutachten, ITA vom 10.07.98
- \* Stellungnahme Amt für Arbeitsschutz Erfurt vom 31.03.98
- \* Übersichtsplan zum Vorhaben ( unmaßstäbliche Verkleinerung )
- \* Planwerk " Bestand, Neubau, Umfeldverbessernde Maßnahmen "      LAB Schley
- \* Gestaltungsplan " Freiflächen im Innenhof "      LAB Schley
- \* Bebauungsplan EFM 073 " Anger " einschließlich Begründung ( Rechtskraft ab 01.10.92 )