

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan ALT 570
"Kürschnergasse"

**Landeshauptstadt Erfurt
Stadtverwaltung**



Dezernat Stadtentwicklung
und Umwelt

Amt für Stadtentwicklung und
Stadtplanung

Bearbeiter:

Prüfer:

Datum: 05.01.2010

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Begründung

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

2. Begründung der Festsetzungen

- 2.1. Art der baulichen Nutzung
- 2.2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.3. Überbaubare Grundstücksfläche/ Bauweise
- 2.4. Erschließung und Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Einfahrten
- 2.5. Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe
- 2.6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 2.7. Gestaltungsvorschriften

3. Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft

4. Folgekosten für die Gemeinde

5. Flächenbilanz

1. Allgemeine Begründung

1.1. Planerfordernis

Der Geltungsbereich befindet sich im Zentrum der Stadt Erfurt, im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet - Altstadt.

Der östliche Bereich der Kürschnergasse weist durch die dort fehlende Bebauung einen erheblichen städtebaulichen Missstand auf.

Mit dem Bebauungsplan soll der planungsrechtliche Rahmen für eine funktionelle und gestalterische Aufwertung dieses Bereiches geschaffen werden.

Des Weiteren soll eine Präzisierung der Zulässigkeit nach § 34 BauGB (Lage der Bauflucht und Bauhöhe an der Kürschnergasse) erfolgen, um absehbaren Nachbarschaftskonflikten begegnen zu können.

Mit dem Bauleitplanverfahren werden die Sanierungsziele für einen Teilbereich des Sanierungsgebietes "Altstadt" konkretisiert.

1.2. Allgemeine Planungsziele:

Mit dem Bebauungsplan werden folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Rekonstruktion der historischen Raumstruktur
- Definition von Baufluchten und Höhen von Gebäuden.
- Neuordnung des Straßenraumes der Kürschnergasse in diesem Teilbereich.
- Definition von Nutzungsarten und -ausschlüssen mit der Zielstellung der Entwicklung und Erhaltung der urbanen Vielfalt.
- Beschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen auf Tiefgaragen im Quartier.

1.3. Verfahrensablauf

Das Verfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da der Bebauungsplan in einem Gebiet nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) liegt und sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden durch die Planung nicht vorbereitet oder begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Bebauungsplanverfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und vom Monitoring entsprechend § 4c BauGB abgesehen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss Nr. 180/2007 vom 19.09.2007 (veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Erfurt am 19.10.07) wurde das Planverfahren eingeleitet.

Der Offenlegungsbeschluss Nr. 485/ 08 wurde am 29.10.2008 (veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Erfurt am 21.11.2008) gefasst. In der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde darauf hingewiesen, dass eine UVP nicht durchgeführt wird.

Die öffentliche Auslegung fand vom 01.12.2008 bis 09.01.2009 statt. Mit Schreiben vom 24.11.2008 ist die Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB bzw. die innergemeindliche Beteiligung von Ämtern der Stadtverwaltung Erfurt durchgeführt worden.

1.4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Erfurt und ist begrenzt durch im

- Norden: die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 242, 229, 228, 227, der Flur 136,
Osten: die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 227, 226, 225/2, 224 der Flur 136 und Verlängerung auf die südliche Grenze der Rupprechtsgasse,
Süden: die südliche Grenze der Rupprechtsgasse, die südöstliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 242 der Flur 136 bis zur nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 1 der Flur 135 in Verlängerung auf die südliche Gebäudeecke des Hauses Kürschnergasse 1.
Westen: die westliche Grenze der Kürschnergasse.

Die Fläche des Plangebietes hat eine Größe von ca. 0,26 ha.

1.5. Übergeordnete Planungen

1.5.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der regionale Raumordnungsplan Mittelthüringen von 1999 sieht im Punkt 11.4.1. u.a. vor, dass im Rahmen flächensparender Siedlungskonzeptionen innerörtliche Entwicklungen zu begünstigen, Stadtgrundrisse bzw. -strukturen zu bewahren, zu erhalten und zu verbessern sind.

Dieser Forderung kommt der Bebauungsplan ALT 570 durch die Neuordnung des Blockrandes des innerstädtischen Quartiers unter Einhaltung der gebiets- und ortstypischen Bauformen und Gebäudegrößen voll nach.

1.5.2. Flächennutzungsplan

Der seit dem 27.05.2006 wirksame Flächennutzungsplan sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Teilbereichen eine Darstellung als "Wohnbaufläche" und eine Darstellung als "Besonderes Wohngebiet" vor.

Als städtebauliches Ziel wird hingegen im Bebauungsplan ALT 570 die Ausweisung eines Mischgebietes (MI) festgesetzt, um die Entwicklung und Erhaltung der urbanen Vielfalt in diesem Altstadtquartier zu ermöglichen.

Ein besonderes Wohngebiet setzt eine ausgeübte Wohnnutzung voraus. Diese ist nicht vorhanden.

Mit dem Planungsziel - Rekonstruktion der historischen Raumstruktur - kommt es zu einer relativ hohen Baudichte. Auf Grund dessen ist die Entwicklung von Wohnen nicht das vordergründige Planungsziel.

In diesem Bereich sollen sich neben einer Wohnnutzung auch Einzelhandelsbetriebe, Büros, Schank- und Speisewirtschaften etablieren können. Die planerisch angestrebte Nutzungsmischung kann mit einer MI - Festsetzung gewährleistet werden. Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes und der bauplanungsrechtlichen Untersuchung im Rahmen der konkreteren Planungsstufe kann der Bebauungsplan ungeachtet der Mischgebietsfestsetzung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt i.S.d. § 8 Abs. 2 BauGB angesehen werden.

Der Bebauungsplan kann in gewissen Grenzen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, und zwar von Art und Maß innerhalb der jeweiligen flächenmäßigen Darstellung als auch von den räumlichen Abgrenzungen.¹

Allgemein gilt der Grundsatz, dass die Darstellungen des Flächennutzungsplans im Rahmen des Entwickelns konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden können. Das schließt Abweichungen von den Darstellungen nicht aus, die aber nur zulässig sind, wenn sie sich aus dem Übergang in eine konkrete Planstufe rechtfertigen und die Grundzüge des Flächennutzungsplans für den engeren Bereich unberührt lassen. Bei der Beurteilung, ob sich Abweichungen im Rahmen des Entwickelns halten, sind - in bestimmten räumlichen Grenzen - in erster Linie qualitative Kriterien, insbesondere die Bedeutung der betreffenden Darstellung nach ihrer Funktion und Wertigkeit im städtebaulichen Gefüge maßgebend. Die Größe des Plangebietes und der Umstand, dass im gesamten Plangebiet abgewichen werden wird, sind nicht allein - nicht einmal in erster Linie - maßgebend.²

Nach diesen Grundsätzen kann im vorliegenden Fall davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan i. S. § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

¹ Ernst/ Zinkhahn/ Bielenberg Kommentierung zum BauGB § 8 RN 9

² Ernst / Zinkahn / Bielenberg Kommentierung zum BauGB § 8 RN 10

1.5.3. Besonderes Städtebaurecht:

Das gesamte Plangebiet ist Teil des Sanierungsgebietes Altstadt Erfurt (Beschluss Nr. 41/92). Rechtskraft erhielt die Satzung am 24.06.1992.

Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Es besteht die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB.

Der Bebauungsplan befindet sich gleichfalls im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt).

1.6. Bestandsdarstellung

1.6.1. Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Altstadtbereich, zwischen Wenigemarkt und Schloßerstraße.

Das Gebiet ist durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sehr gut erschlossen. Sämtliche Straßenbahnanschlüsse sind fußläufig in ca. 5 min. zu erreichen (Straßenbahnkreuz Anger).

1.6.2. Eigentumsverhältnisse / aktuelle Nutzungen

Die Grundstücke befinden sich vorwiegend im städtischen Eigentum. Im privaten Eigentum sind die Flurstücke 227 - 229 und 235 der Flur 136.

Die quartiersprägende Bausubstanz im östlichen Bereich der Kürschnergasse wurde in den 60iger Jahren abgebrochen.

Bestandsgebäude befinden sich nur noch im Bereich der Pilsse, im östlichen Bereich der Rupprechtsgasse und am Wenigemarkt.

Die Gebäude weisen unterschiedliche Baustile und Qualitäten auf und stellen aufgrund dieser Vielfalt das Besondere und Erhaltenswerte der denkmalgeschützten Altstadt dar.

Bis auf das Eckgebäude Wenigemarkt/ Pilsse sind alle übrigen Gebäude leerstehend.

Die nicht überbauten Flächen im Quartier sind zum Großteil versiegelt und dienen vorwiegend als Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge.

1.6.3. Denkmale/ Ensembleschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der denkmalgeschützten baulichen Gesamtanlage der Erfurter Altstadt. Das Denkmalensemble "Altstadt Erfurt" wurde gemäß § 2 Abs.3 ThürDSchG in das vom Thüringer Landesamt für Denkmalpflege geführte Denkmalbuch eingetragen.

Der denkmalpflegerische Wert der Erfurter Altstadt liegt in der Vielfalt unterschiedlicher Baustile, Nutzungen und Qualitäten, die die verschiedenen Perioden der Erfurter Stadtgeschichte repräsentieren und gleichzeitig typische Formen und Tendenzen

der deutschen und mitteleuropäischen Stadt- und Hausbaugeschichte aufzeigen. Die Raumstruktur ist geprägt durch geschlossene Quartiere mit heterogenen Baustrukturen. Das Parzellen- und Maßstabsgefüge ist kleinteilig und orientiert sich an den historisch angelegten Baufluchten.

Wesentlich ist die geschichtliche und gestalterische Identität der Erfurter Altstadt zu sichern durch

- Erhalt und behutsame Sanierung der vorhandenen wertvollen Bausubstanz und
- Erhalt des kleinteiligen Parzellen- und Maßstabsgefüges als Prinzip für Neubebauungen
- Fortentwicklung und "Auffüllen" des historischen Stadtgrundrisses mit neuen zeitgemäßen Gebäuden als ablesbares Zeugnis der jeweiligen Entstehungsperiode.

Durch den Wegfall der Bebauung östlich der Kürschnergasse liegt eine Störung der altstadttypischen Raumstruktur vor.

Die Gebäude Wenigemarkt 20; Pils 14 und 15 sind Einzeldenkmale, die in der Denkmalliste der Stadt Erfurt aufgeführt sind.

Die Zerstörung, Beseitigung, Umgestaltung, Instandhaltung, Veränderung im äußeren Erscheinungsbild sowie die Anbringung von Werbe- oder sonstigen Anlagen bedürfen somit einer Erlaubnis der Denkmalschutzbehörde nach § 13 ThürDSchG. Damit ist die bauliche Entwicklung im Sinne einer Erhaltung des Wesens und des Erscheinungsbildes des baulichen Bestandes nach Landesrecht hinreichend geregelt.

Der Denkmalstatus wurde in den Bebauungsplan nachrichtlich nach § 9 Abs. 6 BauGB übernommen.

Auf mögliche Bodenfunde bei Erdarbeiten wurde in den Hinweisen verwiesen.

1.6.4. Umweltsituation

1.6.4.1 Lärm

Das Gebiet wird durch Start- und Landevorgänge über der Erfurter Innenstadt durch Fluglärm beeinträchtigt.

Das Plangebiet befindet sich im An- und Abflugkorridor des Flughafens Erfurt.

Erhebliche Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr sind nicht zu erwarten, da die umliegenden Straßen als Anliegerstraßen eingestuft werden können.

1.6.4.2. Belastung von Böden mit umweltgefährdeten Stoffen:

Derzeit sind keine Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, im Geltungsbereich bekannt.

Sollten bei Baumaßnahmen bislang unbekannt organoleptisch auffällige kontaminationsverdächtige Bereiche freigelegt werden, ist das Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt gemäß § 2 Thüringer Bodenschutzgesetz zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

1.6.4.3. Naturräumliche Gegebenheiten

Im Geltungsbereich besteht eine altstadttypische hohe bauliche Dichte bzw. ein hoher Versiegelungsgrad.

Auf Grund der Lage des Gebietes sowie der Situation hinsichtlich des Bestandes von Vegetationsflächen und Gehölzen kann gemäß § 5 Abs. 3 ThürNatG auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan verzichtet werden (Schreiben der unteren Naturschutzbehörde vom 21.04.08).

Ein Eingriff in Natur und Landschaft wird durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet.

1.6.4.4 Grundwasser:

Im Falle einer bauzeitlichen Grundwasserhaltung ist diese gemäß § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1, Ziffer 6 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), in der Fassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S.666) rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde, Stauffenbergallee 18, 99085 Erfurt, zu beantragen.

2. Begründung der Festsetzungen

2.1. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (MI):

Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Im Mischgebiet stehen das Wohnen und die gewerbliche Nutzung, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stört, gleichberechtigt nebeneinander. Der typischen Nutzungsvielfalt dieses Altstadtbereiches wird damit entsprochen.

Ziel ist es im Mischgebiet vermeidbare Störungen, auf Grund der vorhandenen Wohnnutzung im Umfeld und der möglichen Wohnnutzung im Plangebiet, auszuschließen.

Die Mindestanforderung an den Grad der Wohnruhe in einem gemischten Gebiet hinsichtlich des Lärms ist die Gewährleistung einer nicht wesentlich gestörten Kommunikation zwischen Wohnnutzung und gewerblichen Nutzung (Kommentar BauNVO Fickert/ Fieseler - § 6, Rnr. 2/ 2.2).

Die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) und die ausnahmsweisen zulässigen Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO stören durch zusätzliche Lärmemissionen bzw. widersprechen der geplanten Nutzungs- und Raumstruktur und werden deshalb ausgeschlossen.

Die Attraktivität dieses Gebietes ist gekennzeichnet durch die vorhandene kleinteilige Einzelhandelsstruktur und gastronomische Einrichtungen in den Erdgeschosszonen auf der westlichen Seite der Kürschnergasse.

Diese altstadttypische Nutzungsvielfalt soll erhalten und weiterentwickelt werden und muss daher vor Verdrängungsprozessen durch höherrentierlichen Nutzungen, die städtebaulichen Missstände verursachen können, gezielt geschützt werden.

Spielhallen können aufgrund der hohen Renditen dieser Nutzungen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften verdrängen.

Darüber hinaus wird durch die fehlenden oder abgeklebten Schaufensterflächen von Spielhallen die fußläufige Attraktivität des Straßenraumes beeinträchtigt.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

- durch Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GR)
- durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse
- durch Festsetzung von Traufhöhen und die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da aufgrund der festgesetzten Grundfläche, der Zahl der Vollgeschosse, der Traufhöhen und Oberkanten baulicher Anlagen in Verbindung mit baukörperähnlichen Festsetzungen, die planerisch angestrebte Baustruktur hinreichend bestimmt definiert ist.

Durch die sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich die folgenden zulässigen Überschreitungen der Obergrenze der GFZ:

GFZ lt. Obergrenze BauNVO:	1,2
GFZ bis zu:	4,0
(baugrundstückbezogene Bilanzierung)	

Überschreitung bis zu:	2,8
------------------------	------------

Die Überschreitung ist abhängig von der Zuordnung von Freiflächenanteilen und der Abgrenzung der einzelnen Grundstücke untereinander.

Jedoch ist schon jetzt aus der Bestandssituation eine Überschreitung der GFZ bis zu 4,0 (z.B. Wenigemarkt 20) gegeben.

Die durchschnittliche GFZ für das Gesamtquartier liegt bei 2,54.

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung dürfen nach § 17 Abs. 1 BauNVO die dort aufgeführten Obergrenzen nur nach Maßgabe der Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 und 3 BauNVO überschritten werden.

Festsetzungen 2.1./ 2.2.:

Die Größe der zulässigen Grundfläche (GR) baulicher Anlagen ergibt sich nach dieser Festsetzung mit einer ausdrücklichen Bezugnahme³ aus der festgesetzten baubaren Grundstücksfläche, die durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt ist.⁴

³ OVG Münster 11a.Senat 13.03.98 11a D 128/93.NE

Die Festsetzung setzt baukörperähnliche Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen voraus. Derartig enge Festsetzungen sind erforderlich, um die Erhaltung bzw. die Wiederherstellung der historischen Raumstruktur zu gewährleisten. Mit der beabsichtigten Kubatur soll auch in diesem Teil des ansonsten intakten Flächendenkmals die historische Raumführung wieder erlebbar werden.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO (GRZ und GFZ) werden durch die am Bestand orientierten Festsetzungen aufgrund der individuellen Grundstückszuschnitte, insbesondere durch die geringe Größe dieser und des Quartiers, zwangsläufig überschritten.

Die durchschnittliche GRZ (Grundflächenzahl) ohne Tiefgarage liegt bei 0,85 und mit Tiefgarage bei 1,0.

Die Obergrenzen des Absatzes 1 des § 17 BauNVO können überschritten werden, wenn:

1. besondere städtebauliche Gründe es erfordern,
2. die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen sind od. durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt wird, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die gesetzlichen Anwendungsvoraussetzungen für eine Überschreitung der GRZ und GFZ im sich aus den Festsetzungen ergebenden Umfang sind im Mischgebiet (MI) gegeben.

Diese besonderen städtebaulichen Gründe dafür sind im Folgenden zu sehen:

Unter dem Aspekt - Erhaltung des denkmalpflegerischen Wertes der Erfurter Altstadt (siehe Punkt 1.6.3) - ist die planungsrechtliche Sicherung des historischen Bestandes in diesem Bereich und die Konkretisierung der Sanierungsziele von großer Bedeutung. Dazu zählen insbesondere:

- Die Reparatur (Rekonstruktion) eines teilweise zerstörten Altstadtquartiers von geringer Größe und (in diesen Teil der Altstadt typisch) bedingt geringen Freiflächenanteilen und damit Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes der geprägt ist von desolaten Gebäuden, ungeordneten Abstellen von Fahrzeugen und Abfallbehältern.
- Die Neufassung des öffentlichen Raumes mit nutzbaren Gebäuden mit entsprechenden Raumtiefen.
- Die Anknüpfung an die geschlossene Baustruktur und an die charakteristisch höhere bauliche Dichte der Altstadt.

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden.

- Eine für die besonderen Verhältnisse in der Altstadt ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsräume bleibt gewahrt (siehe Anlage "Ver-

⁴ Die Zulässigkeit dieser Verknüpfung wird des Weiteren herausgestellt in Hans-Jörg Rist Kohlhammer Kurzkomentar BauNVO 1990 § 16 Rn 4

schattungsschema" und Punkt 2.2.4 der Begründung). Durch die Verbreiterung der Kürschnergasse erlangt man für die Bestandsbebauung westlich der Kürschnergasse eine Verbesserung der Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse gegenüber der historischen Situation.

- Die Qualität des öffentlichen Raumes im angrenzenden Bereich, die relativ geringe Belastung durch Verkehr auf Grund der Zellenstruktur des Netzes und die nahe gelegenen öffentlichen Grünflächen entlang des Breitstromes kompensieren den Mangel an wohnungsnahen Freiräumen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung können durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden werden.

- Hohe bauliche Verdichtung im Innenbereich ist allgemein ein wirksamer Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden, da somit eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden und kompensiert wird.

Die Bedürfnisse des Verkehrs können auf Grund folgender Umstände/ Maßnahmen befriedigt werden.

- Durch die planungsrechtliche Gewährleistung der 100%-igen Unterbauung des Plangebietes können durch die Einordnung einer Tiefgarage die erforderlichen Stellplätze untergebracht werden.
- Die gute ÖPNV-Erschließung im Gebiet ermöglicht eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs.

Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

2.2.3. Zahl der Vollgeschosse/ Höhe baulicher Anlagen (Festsetzungen 2.3 - 2.7):

Die zwingende Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bzw. die zwingende Festsetzung der Traufhöhe dient der Umsetzung des Raumkonzeptes, für das eine derart weitgehende Bindung erforderlich ist.

Die Festsetzungen knüpfen mit den Traufhöhen an die Maßstäblichkeit der prägenden Bestandsgebäude im Quartier bzw. der Umgebungsbebauung an und dienen so der Rekonstruktion des Ortsbildes.

Die Höhenfestsetzungen an Bestandsgebäuden dienen der Sicherung der Bestandsituation.

Die Festsetzung der ausnahmsweisen Unterschreitung der zwingenden Traufhöhen soll einen städtebaulich verträglichen Gestaltungsspielraum ermöglichen.

Die Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen dient neben dem Erhalt des Ortsbildes zusätzlich der Sicherung einer verträglichen Bebauung und der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Mit Festsetzung 2.3. werden Überschreitungen der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen durch erforderliche technische Aufbauten u.ä. unter Ausnahmeverbehalt gestellt.

Durch Einzelfallprüfung soll eine Vermeidung bzw. Minderung der Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes durch notwendige Aufbauten ermöglicht werden.

2.2.4. Festsetzung geringerer Tiefen der Abstandsflächen durch Baulinien und zwingenden Höhen:

Nach § 83 Abs. 5 ThürBO können zur Gestaltung des Ortsbildes abweichende Maße der Tiefe von Abstandsflächen festgesetzt werden. Im vorliegenden Plan wird das abweichende Maß angeordnet durch zwingende Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bzw. Traufhöhen in Verbindung mit der Festsetzung von Baulinien. Damit werden i.S. des Gesetzes Außenwände vorgeschrieben, vor denen Abstandsflächen geringerer Tiefe liegen müssten.

Im Geltungsbereich ist dies notwendig für die Reparatur des Stadtgrundrisses bzw. die Sicherung einer ggf. erforderlichen Wiederherstellung des Bestandes.

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 für innerstädtische Standorte vertretbare Belichtung gewährleistet ist.

Einhaltung der Brandschutzanforderungen:

Anforderungen werden durch die geringeren Tiefen der Abstandsflächen nicht verletzt.

2.3. Bauweise/ überbaubare Grundstücksfläche

Zur Umsetzung des erarbeiteten Raumkonzeptes, das auf die Rekonstruktion der historischen Straßenfluchten mit den oben beschriebenen Abweichungen in der Kürschnergasse abzielt, wird in dem Bereich des Blockrandes eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Im Blockinneren ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht in Teilbereichen eine eingeschossige Hofüberbauung. Damit soll eine Flexibilität der Nutzungen im Erdgeschoss ermöglicht werden.

Die Festsetzung von Baulinien ist auf Bereiche beschränkt, in denen zur Umsetzung des Raumkonzeptes eine derart weitgehende Bindung erforderlich ist.

2.4. Erschließung und Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Einfahrten:

Erschließung:

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über vorhandene öffentliche Verkehrsflächen.

Zur Bemessung des Straßenquerschnittes der Kürschnergasse müssen folgende allgemeinen Verkehrsanforderungen beachtet werden:

- Fußgänger- und Touristenhaupttroute zwischen Schlösserbrücke und Wenigemarkt/ Krämerbrücke
- Haupttrasse für den Radverkehr in der Innenstadt
- regelmäßiger Lieferverkehr zum Kaufhaus Breuninger und zu den Geschäften der nördlichen Schlösserstraße sowie zum Fischmarkt
- verkehrsberuhigter Bereich
- hoher Parkdruck durch Anwohner und Gewerbetreibende

Aufgrund des begrenzten Straßenraumes im Bereich der Kürschnergasse ist der Straßenquerschnitt individuell zu entwerfen.

Dabei wurden die einzelnen Nutzungsansprüche an den Straßenraum ermittelt und gegeneinander abgewogen und eine optimale Lösung zwischen der stadträumlichen Situation und den allgemeinen Verkehrsanforderungen der einzelnen Verkehrsteilnehmer gesucht. Es wurden städtebauliche Merkmale wie Gebietscharakter, Umfeldnutzung und Aufenthalt und die straßenräumliche Situation und verkehrliche Merkmale wie Erschließungs- und Verbindungsfunktion und Verkehrsbelastung berücksichtigt.

So erfolgte die städtebauliche Bemessung mit straßenraumspezifischen Nutzungsansprüchen durch die Auswahl und Kombination geeigneter Entwurfselemente.

Folgende Maße ergäben sich bei richtlinienkonformer Ausführung ohne anderweitige städtebauliche, denkmalpflegerische und private Zwangspunkte:

1. Erforderliche Flächen durch Randnutzungen:

Richtwerte für Breitenzuschläge zum Seitenraum

- Verweilflächen vor Schaufenstern $\geq 1,00$ m
- Auslagen und Vitrinen $\geq 1,50$ m

2. Erforderliche Fläche für Fußgänger- und ggf. Radverkehr:

Aufgrund der Lage innerhalb eines verkehrsberuhigten Bereiches wird der Radverkehr auf der Fahrbahn geführt. Für die Bemessung der Seitenräume ist er somit nicht relevant.

Grundsätzlich sollen sich auf den Gehwegen zwei Fußgänger begegnen können. Außer der zum Gehen benötigten Fläche von je 0,80 m erfordert dies üblicherweise einen Begegnungsabstand von 0,20 m. Hinzu kommt der Sicherheitsabstand zur Hauswand von 0,20 m und zur Fahrbahn von 0,50 m bzw. 0,30 m bei geringem Schwerlastverkehr. Daraus ergibt sich eine erforderliche Fläche für Fußgänger von $\geq 2,30$ m.

3. Angestrebte Proportionen

Damit Fußgänger sich wohlfühlen sollen die Seitenräume in einem angenehmen Breitenverhältnis zur Fahrbahn stehen; als angenehm wird eine Aufteilung von Seitenräumen zu Fahrbahn von 30:40:30 empfunden.

Als erforderliche Seitenraumbreite ergäbe sich ein Mindestmaß von je $\geq 3,30\text{m}$, welches jedoch im Verhältnis zur geplanten Fahrbahnbreite gestellt werden sollte.

4. Verkehrlich notwendige Fahrbahnbreite:

Die Kürschnergasse ist Hauptzufahrt für den Lieferverkehr zu Breuninger und den Geschäften in der nördlichen Schlösserstraße sowie am Fischmarkt.

Verkehrsbeobachtungen haben ergeben, dass der Lieferverkehr vorrangig in den Morgenstunden erfolgt.

Der Regelbegegnungsfall in der Kürschnergasse ist Pkw/Pkw. Bei verminderter Geschwindigkeit ist dazu eine Fahrbahnbreite von 4,10 m notwendig. Für den Begegnungsfall Lfz/ Pkw wäre eine Fahrbahnbreite von 4,55 m und für den Begegnungsfall Lkw/Pkw von 5,00 m notwendig.

Radverkehr findet ebenfalls auf der Fahrbahn statt. Die angegebenen Breiten ermöglichen Begegnungsfälle mit ausreichendem Sicherheitsraum.

Außerdem wäre auf Grund des hohen Parkdruckes in diesem Bereich der ruhende Verkehr für die Anwohner der westlichen Seite der Kürschnergasse mit einer Breite von 2,00 m (Längsparken) zu berücksichtigen.

5. Abwägung der Verkehrsbelange:

Bei Summation der vorgenannten Maße ergäben sich Querschnitte, die eine sinnvolle Bebauung auf der östlichen Seite der Kürschnergasse ausschließen würde.

Ausgehend von dem zur Verfügung stehende Raum und in Würdigung der Lage im Flächendenkmal Altstadt, den konkurrierenden städtebaulichen bzw. denkmalpflegerischen Ziele und den privaten Belangen wurde folgendes Abwägungsergebnis erzielt:

Um den Regelbegegnungsfall Pkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit zu gewährleisten ist eine Fahrbahnbreite von 4,10 m zwingend notwendig. Auf dieser Breite begegnen sich auch Radverkehr und Pkw mit einem ausreichenden Sicherheitsabstand. Die Befahrung mit Lieferverkehr ist im Begegnungsfall nur eingeschränkt möglich.

Aufgrund der Lage der Kürschnergasse in einem verkehrsberuhigten Bereich ist der Sicherheitsabstand zwischen Fußgängern und Fahrbahn nicht zwingend erforderlich.

Der ruhende Verkehr kann in diesem Querschnitt nicht untergebracht werden.

Der damit verbundene Wegfall der gegenwärtigen Stellplätze im Straßenraum kann durch die Einordnung einer Tiefgarage im Plangebiet ggf. teilweise kompensiert werden.

Im Ergebnis ergibt sich ein Querschnitt von mind. 8,00 m.

6. Fazit:

In der Kürschnergasse kommt es durch die geplante bauliche Fassung zwangsläufig zu einer Veränderung des Verkehrsraumes gegenüber der heutigen Situation.

Die geplante Bauflucht wird hinter der historischen Bauflucht zurückbleiben. Damit wird eine teilweise Inanspruchnahme privater Flächen (Flurstücke 227 - 229 und 235 der Flur 136) unvermeidbar.

Zur Sicherung unabweisbarer Mindeststandards der verkehrlichen Erschließung scheidet eine Beschränkung der Straßenverkehrsfläche auf das historische Straßenflurstück aus.

Eine realistische Bauoption für die Schließung der Quartiersostseite erfordert jedoch bestimmte Mindestbautiefen. Im Ergebnis der planerischen Abwägung städtebaulicher, privater und verkehrlicher Belange muss eine Breite des Straßenraumes von mindestens 8,00 m verbleiben.

In dem zur Verfügung stehenden Raum ist unter Berücksichtigung aller Randkriterien eine Kompromissvariante umsetzbar, die mit altstadtüblichen Komforteinschränkungen den verkehrlichen Funktionsanforderungen gerecht werden kann.

Der Begegnungsfall Pkw/Pkw stellt eine absolute Mindestanforderung an den Straßenraum dar. Begegnungsfälle mit Lieferverkehr sind nur eingeschränkt möglich.

Auch die Breiten für den Fußgängerverkehr entsprechen den Mindestanforderungen für das Begegnen zweier Personen und schränken das Verweilflächen vor Schaufenstern und die Möglichkeit des Ausstellens von Auslagen erheblich ein.

Aufgrund der kurzen Abschnittslänge von 70 m ist dieser Kompromiss in der Kürschnergasse vertretbar.

Der ruhende Verkehr in diesem Straßenabschnitt entfällt zukünftig und muss auf privaten Flächen untergebracht werden.

Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Einfahrten:

Angesichts der sich städtebaulich ergebenden relativ hohen baulichen Dichte ist es das grundsätzliche Ziel, oberirdische Stellplätze und Garagen auszuschließen.

Die Herstellung unterirdischer Stellplätze und Garagen ist ohne weitere Festsetzungen möglich und planungsrechtlich zulässig.

Auf Grund der Lage des Plangebietes (hochrangiges archäologisches Relevanzgebiet) ist bei der Planung von Tiefgaragen eine bauhistorische Erfassung und Bewertung der eventuell vorhandenen mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Kellerbauten vorzunehmen.

Sollten Kulturdenkmale aufgefunden werden, an deren Erhalt ein öffentliches Interesse besteht, kann nach ThürDSchG eine Erlaubnis zu deren Beseitigung versagt werden.

Um die fußläufige Attraktivität der Kürschnergasse zu wahren, wurde die Lage der Tiefgaragenein- und -ausfahrt auf den Bereich der Rupprechtsgasse räumlich begrenzt.

2.5. Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe:

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

Erfurt ist als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen. Die Stadt Erfurt hat sich mit Beschluss 191/98 dazu bekannt, aufbauend auf den Beschluss der Bundesregierung die CO₂-Emission im Zeitraum von 1993 bis 2010 um 50 % zu senken.

Mit der am 18.09.2002 novellierten 22. BImSchV werden zudem die Grenzwerte für bestimmte Luftschadstoffe ab den 01.01.2003 jährlich dynamisiert verschärft.

Mit dem Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen wird eine Reduzierung der Luftschadstoffbelastung, insbesondere der Komponenten Feinstaub und Stickoxide beabsichtigt und erreicht.

Die Möglichkeit des Betriebes von Kaminen mit festen Brennstoffen in eingeschränktem Umfang entsprechend des § 4 Abs.3 der 1. BImSchV wird aus folgenden Gründen nicht ermöglicht.

Durch die engen Straßen- und Gassenverhältnisse in diesem Bereich stauen sich Luftschadstoffe aus dem Hausbrand und dem Straßenverkehr und können nicht durch Luftströmungen verdünnt werden. Die Schadstoffbelastung im Erfurter Stadtgebiet ist auf Grund der schlechten Austauschbedingungen hoch, deshalb müssen innerstädtisch zusätzliche Emissionsfrachten vermieden werden.

2.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Durch den Ausschluss von Freisitzen für Schank- und Speisewirtschaften im Baugebiet sollen Störungen in den Hofbereichen vermieden werden.

Zur Reduzierung der Geräuschemissionen durch die Zu- und Ausfahrtsrampen von Tiefgaragen wurde die Festsetzung aufgenommen, dass die Decken und Wände in den Rampenbereichen Schall absorbierend auszukleiden sind.

Um Lichtimmissionen bei herausfahrenden Fahrzeugen in den Abendstunden auf die gegenüberliegenden Häuserfassaden zu minimieren, wurde auf einer Tiefe von 5 m eine maximale Rampenneigung von 5 % festgesetzt.

Mit der Be- und Entlüftung der Tiefgarage über Oberkante Gebäude soll eine Verlärmung des sowieso schon recht kleinen Innenbereiches vermieden und die Möglichkeit einer Begrünung der Tiefgaragendecke eingeräumt werden.

2.7. Gestaltungsvorschriften

Zu Festsetzung 7.1:

Zur Wahrung der Zielsetzung geschlossener Baufluchten sollen Ein- und Ausfahrten mit geschlossenen Toren versehen werden.

Zu Festsetzung 7.2:

Bewegliche Abfallbehälter, die ungeordnet in den Straßenräumen stehen, beeinträchtigen das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes und sollen deshalb in die Gebäude integriert werden.

Zu Festsetzung 7.3:

Zur Wahrung der Gebietstypik sind Dächer traufständig zur Straßenverkehrsfläche und in der vorgegebenen Dachneigung auszubilden.

Abweichungen sollen ermöglicht werden, um durch geeignete Dachkonstruktionen auf die insbesondere am Wenigemarkt schwierigen örtlichen Verhältnisse eingehen zu können.

Zu Festsetzung 7.4:

Die zulässige Dachform im Baufeld 1 soll eine verträgliche Anbindung an die vorhandene Bebauung ermöglichen.

Die Festsetzungen 7.3 und 7.4 dienen ausdrücklich nicht dem Nachbarschutz, sondern der Sicherung einer altstadtverträglichen Gestaltung.

Soweit durch andere Dachgestaltungen der Nachweis der verträglichen Einpassung in die historische Baustruktur erbracht werden kann, werden diese auf den Befreiungsfall verwiesen.

Zu Festsetzung 7.5:

Der Ausschluss von Zwerchhäusern und Dacheinschnitten entlang der öffentlichen Verkehrsfläche soll eine homogene Dachlandschaft ermöglichen.

Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Gauben soll einer Häufung bzw. schlechter gestalterischer Umsetzungen solcher Aufbauten entgegengewirkt werden, damit es zu keiner negativen Beeinträchtigung des Ortsbildes kommt.

3. Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft

Auf Grund des relativ hohen Versiegelungsgrades im Bestand werden durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt i.S. des Gesetzes vorbereitet, über deren Unterlassung, Minderung oder Ausgleich bzw. Ersatz nach § 21 BNatSchG im Bauleitplanverfahren abschließend entschieden werden muss.

4. Folgekosten für die Gemeinde

Die Planung stellt eine Angebotsplanung ohne Bauverpflichtung dar. Insoweit ergeben sich allein aus dem Bebauungsplan noch keine finanziellen Auswirkungen für die Landeshauptstadt Erfurt.

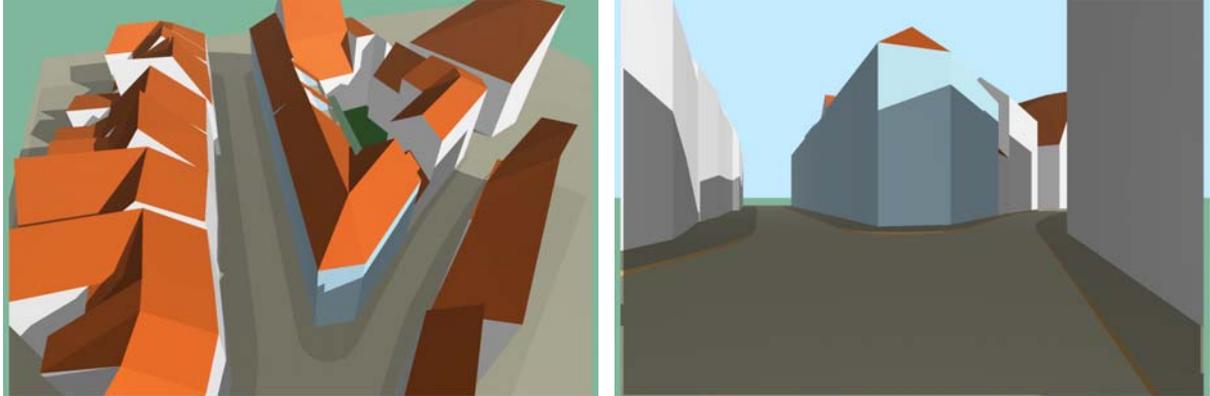
5. Flächenbilanz

Flächenkategorie	Fläche in ha	Anteil an Gesamtfläche in %
Baufläche:		
Mischgebiet	ca 0,17	64
Summe Bauflächen		
Verkehrsflächen:	ca 0,09	36
Straßenverkehrsflächen		
Gesamtgebiet	ca 0,26	100

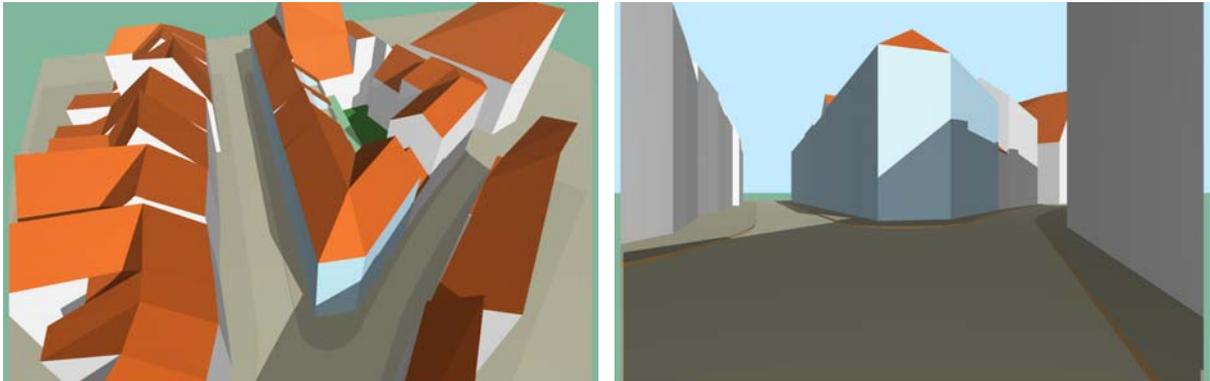
ANLAGE:

Verschattungsschema:

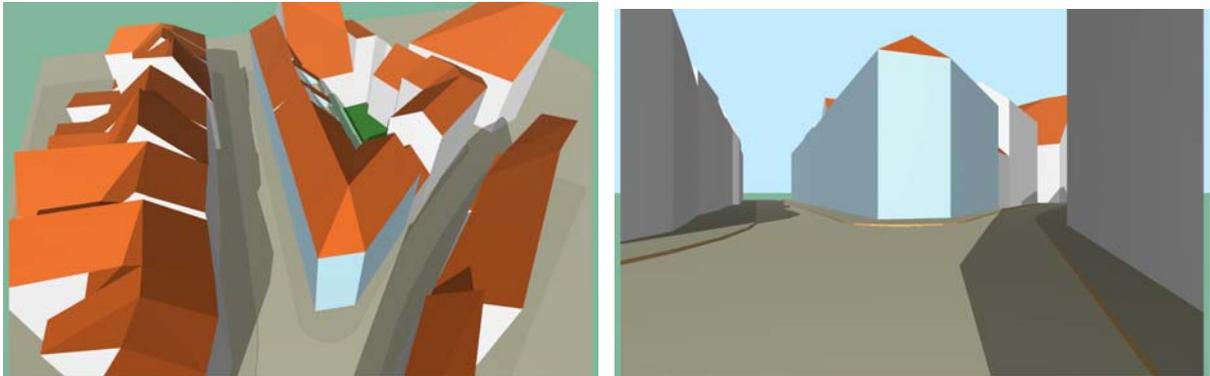
Schattenwurf 50° 58' n.B. 21. März/Oktobre 10.00 Uhr



Schattenwurf 50° 58' n.B. 21. März/Oktobre 12.00 Uhr



Schattenwurf 50° 58' n.B. 21. März/Oktobre 14.00 Uhr



Schattenwurf 50° 58' n.B. 21. März/Oktobre 16.00 Uhr

