

# BEGRÜNDUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT 591  
"Ehemalige Druckerei Fortschritt"

Landeshauptstadt Erfurt  
Stadtverwaltung



Dezernat Stadtentwicklung  
und Umwelt

Amt für Stadtentwicklung und  
Stadtplanung

Bearbeiter: Sabine Göldner

Prüfer: Christina Reuther

Datum: 17.05.2010

## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Begründung	3
1.1	Planerfordernis	3
1.2	Verfahrensablauf	3
1.3	Geltungsbereich	5
1.4	Übergeordnete Planungen	6
1.5	Bestandsdarstellung	7
1.6	Allgemeine Planungsziele	9
2	Begründung der Festsetzungen	10
2.1	Art der baulichen Nutzung	10
2.2	Maß der baulichen Nutzung	12
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	14
2.4	Flächen für Stellplätze, Garagen	15
2.5	Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	16
2.6	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
2.7	Verwendungsverbot von luftverunreinigenden Stoffen	16
2.8	Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	17
2.9	Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft	18
3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	18
3.2	Werbeanlagen	19
4	Nachrichtliche Übernahme	19
5	Erschließung des Plangebietes	20
5.1	Verkehrerschließung	20
5.2	Ver- und Entsorgung	20
6.	Flächenbilanz	19
7	Hinweise	21
7.1	Archäologische Funde	21
7.2	Fernwärmesatzung	21
7.3.	Lärmvorbelastung	21

### Anlagen:

Schattenberechnung

Befreiung von der Erstellung eines Grünordnungsplanes

Umweltbericht

Vorhaben- und Erschließungsplan

Schallimmissionsprognose

Begutachtung hinsichtlich des Vorkommens von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten

# **1 Allgemeine Begründung**

## **1.1 Planerfordernis**

Der Gebäudekomplex der ehemaligen "Druckerei Fortschritt" zwischen Johannesstraße 160/161 und Juri-Gagarin-Ring 137 ist ein stadtbildprägendes Zeugnis gründerzeitlicher Industriearchitektur.

Die wirtschaftlichen Umbrüche mit Beginn der deutschen Einheit im Jahr 1989 haben dazu geführt, dass die ursprüngliche Nutzung seit 1994 aufgegeben wurde.

Um langfristig die Substanzerhaltung des Gebäudekomplexes, insbesondere in der Johannesstraße, einschließlich der angrenzenden denkmalgeschützten Renaissancegebäude zu gewährleisten, müssen Umnutzungen erfolgen.

Der Eigentümer des Grundstücks, die FAMOS Immobilien Erfurt Altstadttor GmbH & Co. KG aus Korschenbroich, will den Standort revitalisieren und als Geschäftshaus "Altstadttor" mit Fachmarktzentrum und Parkhaus entwickeln. Geplant ist dabei die Ansiedlung von vorwiegend großflächigen Handelseinrichtungen, die sich durch die Größe ihrer Verkaufsraumflächen über 800 m<sup>2</sup> von der übrigen Einzelhandelslandschaft im Umfeld abheben.

Das Vorhaben verspricht als Frequenzbringer Synergieeffekte zur Stärkung der Johannesstraße als traditionelle Einkaufsstraße sowie zur Aufwertung des östlichen Altstadtbereiches.

Das Plangebiet befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Altstadt" sowie innerhalb der Erhaltungssatzung "Altstadt".

Das Vorhaben stellt eine kern- bzw. sondergebietspflichtige Nutzung dar und weicht hinsichtlich Nutzungsart und Baumasse von den bisherigen Sanierungszielen ab. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen deshalb die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für dieses Vorhaben geschaffen und die Sanierungsziele gebietsbezogen konkretisiert werden.

Besonderes Augenmerk wird dabei auf die Steuerung der Verkaufsraumflächenstruktur, den Erhalt der stadtbildprägenden Baustrukturen an der Johannesstraße (Produktionsgebäude und Bürgerhäuser) sowie die stadträumlich verträgliche Einordnung des Parkhauses am Juri-Gagarin-Ring gelegt.

## **1.2 Verfahrensablauf**

### **1.2.1 Bebauungsplanverfahren**

Für das Grundstück der ehemaligen "Druckerei Fortschritt" wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Das Vorhaben stellt sich als Maßnahme der Innenentwicklung dar. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB wurde nicht angewendet, da durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben (Parkhaus und Fachmarktzentrum mit ca. 5000 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche) begründet wird, die nach Nr. 18.8. der Anlage 1

UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls bedürfen und erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht schon im Wege einer überschlägigen Prüfung sicher ausgeschlossen werden konnten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT 591 wird deshalb im zweistufigen Normalverfahren aufgestellt.

### 1.2.2 Grünordnungsplan

Die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes ist nicht erforderlich. Von der unteren Naturschutzbehörde wurde in Anbetracht der voll versiegelten Flächen und fehlenden Vegetationsstrukturen eine Befreiung von der Erstellung des Grünordnungsplanes entsprechend § 5 Abs. 3 ThürNatG erteilt (siehe Anlage).

### 1.2.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen und erheblichen Auswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

### 1.2.4 Verfahrensablauf

Das Bebauungsplanverfahren ALT 591 "Ehemalige Druckerei Fortschritt" wurde mit dem Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss Beschluss - Nr. 000544/08 vom 17.12.2008, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 1 vom 23.01.2009, eingeleitet. Gleichzeitig wurde der Vorentwurf gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen, die in der Zeit vom 02.02.2009 bis 06.03.2009 durch Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfs durchgeführt wurde.

Mit Schreiben vom 16.01.2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Der Bebauungsplan-Entwurf, Stand 25.05.2009, wurde vom Stadtrat am 24.06.2009, Beschluss - Nr. 1014/09, gebilligt. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 21.07. bis 21.08.2009 statt.

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Stellungnahmen wurden der Abwägung unterzogen. Das Abwägungsergebnis wurde vom Stadtrat am 17.12.2009, Beschluss - Nr. 2303/09, gebilligt.

Entsprechend des Abwägungsergebnisses wurde der Bebauungsplanentwurf vom 25.05.2009 in folgendem Festsetzungspunkt geändert:

- Gebäudehöhe im Baufeld 7 (Hofüberbauung, angrenzend an das Einzeldenkmal Johannesstraße 163): Änderung der zwingenden Festsetzung von 206,50 m über NHN in ein Mindest- und Höchstmaß von 203,50 m über NHN - 206,50 m ü NHN

Da durch diese Korrektur keine Grundzüge der Planung berührt werden, die Änderung auf Vorschlägen der Betroffenen beruht und der Vorschlag zu keiner neuen Belastung Betroffener oder sonstiger Belange führt, kann eine Änderung im Satzungsplan ohne jegliches erneutes Beteiligungsverfahren erfolgen.

### 1.2.5 Durchführungsvertrag

Der Vorhabenträger, die Famos Immobilien Erfurt Altstadttor GmbH Co. KG, hat sich gegenüber der Stadt Erfurt zur Durchführung des Vorhabens bis zum Ende des Jahres 2011 verpflichtet (Durchführungsvertrag Nr. 60 D-857/09). Der Durchführungsvertrag wurde vom Stadtrat am 16.12.2009 beschlossen und ist mit der Unterzeichnung des Oberbürgermeisters seit dem 12.02.2010 wirksam.

## 1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet des künftigen Bebauungsplanes ALT 591 umfasst das Flurstück Nr. 5 in der Gemarkung Erfurt, Flur 125 und wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung umgrenzt:

- im Nordwesten: durch die südöstliche Grenze des Flurstücks 4
- im Nordosten: durch die südwestliche Begrenzung der Verkehrsflächen des Juri-Gagarin-Rings/Johannesmauer
- im Südosten: durch die nordwestliche Begrenzung der Verkehrsfläche der Pflöckengasse
- im Südwesten: durch die nordöstliche Begrenzung der Straßenverkehrsfläche der Johannesstraße

Die Wahl des Geltungsbereiches orientiert sich am Vorhabengebiet, dem Grundstück der ehemaligen "Druckerei Fortschritt", für dessen Neuordnung und Revitalisierung ein Bebauungsplan erforderlich ist. Das Grundstück stellt sich als abgeschlossener räumlicher Bereich innerhalb der Bebauung zwischen Johannesstraße und Juri-Gagarin-Rings dar. Für eine Einbeziehung angrenzender Flächen besteht kein Planerfordernis. Die Konfliktbewältigung kann durch Festsetzung auf dem Vorhabengrundstück erfolgen.

Im Zusammenhang mit der Andienung des geplanten Geschäftshauses und der Erschließung des Parkhauses sind räumliche Veränderungen der Zufahrtsbedingungen vom Juri-Gagarin-Ring und im Vorfeld der Johannesmauer erforderlich.

Diese Veränderungen bedürfen keiner Änderung der planungsrechtlichen Situation außerhalb des eigentlichen Baugrundstücks. Die Flächen sind weiterhin öffentliche Straßenverkehrsflächen, deren innere Gliederung lediglich verändert wird.

Diese Flächen sind deshalb nicht Gegenstand des Geltungsbereiches, da ein Planerfordernis im rechtlichen Sinne nicht besteht.

## 1.4 Übergeordnete Planungen

### 1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß Landesentwicklungsplan 2004 (LEP), Ziel 3.2.1. ist im Oberzentrum Erfurt die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in städtebaulich integrierter Lage grundsätzlich zulässig, sofern sich der Standort räumlich und funktional dem jeweiligen Siedlungsschwerpunkt zuordnet.

Der Standort des Geschäftshauses "Altstadttor" zwischen Johannesstraße und Juri-Gagarin-Ring ist gekennzeichnet durch seine gute Erreichbarkeit (zentrale Lage und fußläufige Erreichbarkeit) sowie die gute verkehrliche Anbindung (Stadtring, Parkhaus, ÖPNV), so dass die räumliche und funktionale Integration gewährleistet ist.

Weiterhin ist gemäß Einzelhandelsgutachten die räumliche und konzeptionelle Integration in die örtliche Einzelhandelsstruktur gegeben.

Das Vorhaben und die Standortwahl stehen damit grundsätzlich in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

### 1.4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt ist das Plangebiet als besonderes Wohngebiet ausgewiesen. Das geplante Vorhaben stellt eine kern- bzw. sondergebietspflichtige Nutzung dar und macht die Festsetzung eines Kerngebietes erforderlich. Damit würde der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT 591 gegen das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB verstoßen. Der Flächennutzungsplan wird deshalb parallel zum Bebauungsplan geändert, um die gegenwärtigen Darstellungen den neuen Planungszielen anzupassen. Der Beschluss zur Billigung und Öffentlichen Auslegung des geänderten Entwurfs wurde am 17.12.2009 mit Beschluss - Nr. 1164/09 gefasst

### 1.4.3 Besonderes Städtebaurecht

Das gesamte Planungsgebiet ist Teil des Sanierungsgebietes "Altstadt" EFM 101 vom 24.06.1992 und insofern Gegenstand des besonderen Städtebaurechts gemäß §§ 136 bis 191 BauGB.

Das Planungsgebiet befindet sich gleichfalls im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung "Altstadt" nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt).

### 1.4.4 Städtebauliche Entwicklungskonzeptionen

Das Vorhaben stimmt mit den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt (Stadtratsbeschluss vom 29.04.2009) fixierten Grundsätzen überein.

Das Vorhaben befindet sich im zentralen Versorgungsbereich Altstadt, dem vorrangig die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten zugewiesen ist.

Eine zusätzliche fachliche Einzelbewertung des Standortes i.S. einer Handlungsempfehlung war nicht erforderlich, da die Größenordnung von 5000m<sup>2</sup> durch die Zulässigkeitstatbestände lediglich erreicht, jedoch nicht überschritten wird.

## **1.5 Bestandsdarstellung**

### **1.5.1 Lage und Größe des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet mit einer Größe von 5573 m<sup>2</sup> befindet sich in Altstadtrandlage. Im Norden grenzt eine weitere brach liegende Gewerbefläche an, im Osten der Juri-Gagarin-Ring ("Kleiner" Stadtring), im Süden die Pflöckengasse mit einem angrenzenden sanierten Wohn- und Geschäftshaus und im Westen die umfassend sanierte Johannesstraße als Geschäftsstraße.

### **1.5.2 Eigentumsverhältnisse**

Das Grundstück im Geltungsbereich befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers, der FAMOS Immobilien Erfurt Altstadtort GmbH & Co. KG aus Korschenbroich.

### **1.5.3 Gebäudebestand und aktuelle Nutzungen**

Das Plangebiet ist gegenwärtig vollständig bebaut mit dem Gebäudekomplex der ehemaligen "Druckerei Fortschritt" an der Johannesstraße 160/161 und dem Juri-Gagarin-Ring 137 sowie den zwei denkmalgeschützten Renaissancegebäuden aus dem 16. Jahrhundert in der Johannesstraße 162/163.

Die Gebäude der ehemaligen "Druckerei Fortschritt" wurden Ende des 19. bzw. Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet und sind ein stadtbildprägendes Zeugnis gründerzeitlicher Industriearchitektur. Der Gebäudekomplex ist Bestandteil des Flächendenkmals "Altstadt", wird jedoch selbst nicht als Einzeldenkmal eingestuft.

Alle Bestandsgebäude innerhalb des Geltungsbereiches werden seit 1994 nicht mehr genutzt. Ein Teil der baulichen Anlagen, insbesondere an der Johannesstraße, soll erhalten und nachgenutzt werden.

### **1.5.4 Erschließung**

Die ÖPNV-Erschließung erfolgt über die Straßenbahnlinien 1 und 5. Die Straßenbahnhaltestelle befindet sich in der Johannesstraße auf Höhe Pflöckengasse. Die 1a-Lage Anger ist binnen 5 Minuten zu Fuß zu erreichen.

Die verkehrliche und haustechnische Erschließung ist über die Johannesstraße und den Juri-Gagarin-Ring ("Kleiner Stadtring") gesichert.

### 1.5.5 Umweltsituation

#### Klima

Das Plangebiet befindet sich im Überwärmungsgebiet der Stufe 2 mit teilweise eingeschränktem Luftaustausch und damit innerhalb der bioklimatischen Klimasanierungszone.

Durch den hohen Versiegelungsgrad hat das Gebiet keine klimatische Ausgleichsfunktion für das Umfeld.

#### Lärm

Das Plangebiet ist vorbelastet durch Verkehrslärm des Juri-Gagarin-Rings und der Johannesstraße sowie durch die am Juri-Gagarin-Ring angrenzenden Stellplatzflächen für PKW und Busse.

Vom geplanten Vorhaben selbst gehen Beeinträchtigungen gegenüber den nachbarschaftlichen Wohnnutzungen aus, die sich aus der Anlieferung und Zufahrt des Parkhauses ergeben. Der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm wird durch die Schallimmissionsprognose vom Büro G.U.B. Ingenieure GmbH vom 18.05.2009 erbracht (siehe Anlage).

#### Fauna/ Flora

Im Plangebiet befinden sich keine Vegetationsstrukturen. Die Flächen haben eine geringe bis sehr geringe Bedeutung für die Biotopentwicklung und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Die bauliche Struktur bietet Lebensraum für Fledermausarten und gebäudebrütende Vögel. Es besteht der Verdacht des Vorkommens streng geschützter Tierarten nach Bundesartenschutzverordnung. Die Bewertung des Vorkommens von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vögeln wurde ein Fachgutachten von Dipl. Biologin Inken Karst, Erfurt erstellt (siehe Anlage).

#### Altlasten

Ausgehend von den bekannten früheren Nutzungen der Flächen wurden erhebliche Beeinträchtigungen der Gebäudesubstanz durch unsachgemäßen Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen in bestimmten Bereichen festgestellt. Weiterhin sind oberflächennahe Verunreinigungen des Untergrundes mit Mineralölkohlenwasserstoffen im Öllager und Heizungskeller bekannt.

In Anbetracht dessen, dass durch die geplanten Baumaßnahmen nicht in den Untergrund eingegriffen und das Grundstück vollständig überbaut werden soll, ist eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nicht zu erwarten. Für das Grundstück besteht kein akuter Sanierungsbedarf.

Im Hinblick auf die geplante Nachnutzung derzeit belasteter Bauwerksbereiche ist die Entfernung kontaminierter Bausubstanz sicherzustellen und dies fachgutachterlich zu begleiten.

Die Erarbeitung eines gesonderten Altlastengutachtens ist nicht erforderlich.



### Landschaftsbild und Erholungsnutzung

Das Plangebiet hat mit seiner geschlossenen Bebauung und ganzflächigen Versiegelung geringe Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung.

## **1.6 Allgemeine Planungsziele**

Mit dem Bebauungsplan werden folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

### Substanzerhaltung

Neben dem denkmalpflegerischen Wert der Bürgerhäuser Johannesstraße 162/163 besitzt der Gebäudekomplex der ehemaligen "Druckerei Fortschritt" mit seiner Raumführung, Baumasse und Fassadenausbildung eine wichtige stadträumliche und stadtbildprägende Funktion.

Ziel des Bebauungsplanes ist es deshalb, durch Konkretisierung der Sanierungsziele die erforderlichen Rahmenbedingungen für die Erhaltung eines Teils der Bausubstanz, insbesondere der vorhandenen Straßenfassade und Gebäudestrukturen entlang der Johannesstraße, zu schaffen.

Der bauliche Verfall des Gebäudekomplexes wäre ein erheblicher auf die Johannesstraße als Geschäftsstraße ausstrahlender städtebaulicher Missstand.

Die Erhaltung der prägenden denkmalgeschützten Gebäude obliegt dem Denkmalrecht. Diesbezüglich erfolgt lediglich eine nachrichtliche Übernahme im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 6 BauGB.

### Belebung der Johannesstraße als Einkaufsstraße

In einer der Bedeutungen der Johannesstraße als traditionelle Einkaufsstraße angemessenen Weise wurde der öffentliche Straßenraum mit hohem gestalterischem und finanziellem Aufwand umgestaltet. Die damit verbundenen Potentiale bleiben jedoch bisher zum großen Teil ungenutzt.

Das geplante Geschäftshaus mit Fachmarktzentrum verspricht als Frequenzbringer Synergieeffekte zur Stärkung und Belebung der Johannesstraße als Ausläufer des Geschäftszentrums der Altstadt.

Geplant ist dabei die Ansiedlung von vorwiegend großflächigen Handelseinrichtungen, die sich durch die Größe ihrer Verkaufsraumflächen über 800 m<sup>2</sup> von der übrigen Einzelhandelslandschaft im Umfeld abheben. In Anbetracht der Großflächigkeit sowie der angestrebten bisher fehlenden Fachmarktsortimente steht das geplante Vorhaben nicht in Konkurrenz zu den kleinteiligen Einzelhandelsstrukturen der Johannesstraße.

Das rückwärtig über den Juri-Gagarin-Ring angebundene öffentliche Parkhaus ist für eine wirtschaftlich tragfähige Betreibung des Geschäftshauses mit Fachmarktzentrum zwingend erforderlich und bietet einen neuen "Einstieg" für Besucher der östlichen Altstadt.

### Großflächiges Flächenpotential

Die großzügigen Baustrukturen der ehemaligen "Druckerei Fortschritt" sowie die verfügbare Grundstücksfläche von ca. 5600 m<sup>2</sup> bieten gute Voraussetzungen für die substanzverträgliche Integration großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Zum Schutz

und zur Belebung der kleinteiligen Bausubstanz der Johannesstraße ist dieses Potential zu erschließen.

Diese Zielstellung stimmt mit den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt (Stadtratsbeschluss vom 29.04.2009) fixierten Grundsätzen überein.

## **2 Begründung der Festsetzungen**

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

#### Zeichnerische Festsetzung: Kerngebiet

Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend, wird zur Umsetzung der Nutzungs- und Raumkonzepte im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Art der Nutzung als Kerngebiete festgesetzt. Damit wird sowohl der Lage des Plangebietes im stadträumlichen Zusammenhang zur Altstadt als auch den geplanten Nutzungen entsprochen.

Die ausschließliche Festsetzung der Art der Nutzung durch allgemeine Festsetzung eines Baugebietes entspräche nicht dem Vorhabenbezug eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Ungeachtet dessen ist der Zusatz eines Baugebietes zulässig und zur Definition des Schutzanspruchs geeignet (so z.B. Ullrich Kuschnerius. "Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Lichte der jüngeren Rechtsprechung", BauR 6/2004 S. 948)

Die erforderliche Konkretisierung des Vorhabens erfolgt durch Festsetzung des besonderen Nutzungszwecks von Flächen.

#### Festsetzung 1.1.:

##### Besonderer Nutzungszweck von Flächen "Parkhaus"

Den allgemeinen Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend wird im MK 2 der besondere Nutzungszweck als "Parkhaus" festgesetzt. Im Erdgeschoss soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben die beabsichtigte Aufwertung und Ergänzung der fußläufigen Verbindungen zwischen Johannesstraße und Juri-Gagarin-Ring durch Ausbildung einer Mall unterstützen.

Die Festsetzung regelt sowohl die Lage des geplanten Parkhauses auf dem Grundstück als auch die Kapazitätsobergrenze.

Die räumliche und funktionale Anordnung erfolgt direkt am "kleinen Stadtring", über den eine optimale Erreichbarkeit des Parkhauses erzielt wird. Durch die gewählte Lage und Erschließung direkt über den Juri-Gagarin-Ring soll die Johannesstraße und die gesamte Altstadt von Quell- und Zielverkehr freigehalten und die Lärmbelastung der angrenzenden Wohnnutzungen vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastung vom Juri-Gagarin-Ring minimiert werden.

Die Kapazität des Parkhauses mit ca. 379 Stellplätzen orientiert sich an einem wirtschaftlich tragfähigen Betreiberkonzept. Mit dieser Größenordnung wird die Abdeckung des Stellplatzbedarfs des Geschäftshauses/Fachmarktzentrums sowie die Angebotsverbesserung durch weitere öffentliche Stellplätze und damit eine Aufwertung der verkehrlichen Anbindung des Geschäftszentrums der Altstadt erzielt.

### Festsetzung 1.2.:

#### Besonderer Nutzungszweck von Flächen: "Geschäftshaus mit Fachmarktzentrum"

Mit der Einzelhandelsnutzung wird eine Belebung der Johannesstraße als Bestandteil des Geschäftszentrums der Altstadt angestrebt. Um eine maximale Wechselwirkung der Einzelhandelsnutzungen mit dem öffentlichen Raum zu gewährleisten, sollen die begrenzten Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss und dem ersten Obergeschoss konzentriert werden.

Die Zulassung von Büro- und Verwaltungseinrichtungen, Beherbergungsbetriebe, Anlagen für sportliche, kulturelle, kirchliche und gesundheitliche Zwecke sowie sonstiger Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss dient der Nutzungsmischung in diesem Bereich entsprechend den in der Sanierungssatzung "Altstadt" festgelegten Sanierungszielen und ermöglicht darüber hinaus ein in Geschäftshäusern übliches Nutzungsspektrum.

Dem geforderten Vorhabenbezug widerspricht dieses Nutzungsspektrum nicht. Es ist nach dem BVerWG nicht ausgeschlossen, dass das vereinbarte und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegte Vorhaben eine gewisse Bandbreite an Nutzungsmöglichkeiten umfasst und damit dem Bedürfnis des Vorhabenträgers oder der Gemeinde nach einem nicht zu starren planerischen Rahmen Rechnung trägt (BVerWG Urteil vom 18.09.2003 - 4CN3.02).

### Festsetzung 1.3.: Größe der Verkaufsraumflächen

Es ist das städtebauliche Ziel der Stadt Erfurt, die Innenstadt als Einzelhandelschwerpunkt weiter auszubauen und hier die oberzentralen Einzelhandelsangebote anzusiedeln. Aufgrund der überdurchschnittlich hohen Prokopfausstattung der Stadt mit Einzelhandelsflächen sollen jedoch weitere Ansiedlungen gezielt dem Abbau struktureller Defizite dienen.

Die Zulässigkeit von Einzelhandel wird deshalb hinsichtlich der Verkaufsraumflächenstruktur reglementiert, um großflächigen Einzelhandel als Magnetbetrieb erfolgreich ansiedeln zu können.

Die für die Anziehungskraft einer Stadt als Einkaufsstandort maßgeblichen Magnetbetriebe sind in der Erfurter Altstadt unterrepräsentiert, da diese in der Regel Flächenanforderungen haben, die in einer kleinteiligen Altstadt nicht befriedigt werden können.

Die ehemalige "Druckerei Fortschritt" ist einer der wenigen Standorte, auf denen großflächige Einzelhandelseinrichtungen verträglich integrierbar sind. Von der Magnetwirkung dieser großflächigen Anbieter profitieren der Einzelhandel der Altstadt insgesamt und insbesondere die kleinteiligen Geschäfte an der Johannesstraße.

Entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes können maximal 5000 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche sinnvoll in die Baustruktur des Erdgeschosses und 1. Obergeschosses integriert werden. Zum Erreichen der Magnetfunktion insbesondere der städtebaulichen Zielstellung ist eine größere Handelsfläche nicht erforderlich.

Die Festsetzung von Mindestgrößen der Verkaufsraumflächen der einzelnen Geschäfte ist eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, die auf einen Anlagentyp abstellen muss.

Die in der Festsetzung 1.3. genannte Größenordnung von 800 m<sup>2</sup> ist ein solcher Typ von Anlagen nach § 1 Abs. 9 BauNVO. Die Verkaufsraumfläche beschreibt den Typus des großflächigen Einzelhandelsbetriebes in Abgrenzung zu den altstadttypischen, i. d. R. kleinflächigeren Einzelhandelbetrieben.

Zum Schutz vor Verödung der historischen Geschäftsstraßen, wie z. B. die Johannesstraße durch Geschäftsverlagerungen auf den Standort der ehemaligen "Druckerei Fortschritt", werden kleinteilige Einzelhandelbetriebe, auf die diese Bereiche aufgrund ihrer Baustruktur angewiesen sind, hinsichtlich ihres Anteils an der Gesamtverkaufsraumfläche eingeschränkt.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der Höhen der baulichen Anlagen, d. h. Trauf-, First- und Gebäudehöhen bestimmt.

### Zeichnerische Festsetzung: Grundflächenzahl

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie aus den besonderen städtebaulichen Gründen für die Ansiedlung eines großflächigen Handelsmagneten wird insgesamt ein hohes Maß der baulichen Nutzung angestrebt. Mit der GRZ von 1,0 wird eine vollflächige Grundstücküberbauung ermöglicht und damit werden die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO ausgeschöpft.

In Anbetracht des ohnehin hoch verdichteten Stadtzentrums und der bereits seit Jahrzehnten vorhandenen Vollversiegelung des Grundstücks ergeben sich keine negativen Auswirkungen für die Umwelt und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

### Geschossflächenzahl

Die GFZ, die sich aus den getroffenen Festsetzungen ergibt, kann die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO überschreiten.

Innerhalb der Bereiche, die i.S. von § 17 Abs. 3 BauNVO überwiegend bebaut waren, müssen städtebauliche Gründe die Überschreitung erfordern.

Diese städtebaulichen Gründe sind im Folgenden zu sehen:

- Das Maß der baulichen Nutzung ist städtebaulich notwendig, um funktionell einen Beitrag zur Revitalisierung der Johannesstraße leisten zu können. Die Johannesstraße weist mit einer Monostruktur aus kleinteiligen Nutzflächen erhebliche Entwicklungsprobleme auf.  
Es ist ausdrückliches städtebauliches Ziel, in Ergänzung zur kleinteiligen Einzelhandelstruktur Magnetbetriebe und ein öffentlich nutzbares Stellplatzangebot zu schaffen.  
Für die Funktionsfähigkeit und die Wirksamkeit des Vorhabens ist eine kritische Größe an Verkaufsflächen und Stellplätzen erforderlich, aus der sich das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ergibt.
- Das Vorhaben befindet sich im zentralen Versorgungsbereich Altstadt, dem die Aufgabe der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben zugewiesen ist.

- Um diesbezügliche Entwicklungen im Außenbereich zu verhindern und in der Altstadt binden zu können sind baustrukturelle Veränderungen unabdingbar.
- Das Maß der baulichen Nutzung ist weiterhin städtebaulich erforderlich, um die verfallenden erhaltenswerten Baustrukturen wieder in Nutzung zu bringen und so vor dem endgültigen Substanzverlust zu bewahren. Insbesondere die erheblichen Nutzflächen der ehemaligen Druckerei Fortschritt erfordern ein tragfähiges Gesamtkonzept, dem ein wettbewerbsfähiges Stellplatzangebot zur Seite gestellt werden musste.
  - Mit dem Maß der baulichen Nutzung wird im Übrigen an das atypisch hohe Maß der baulichen Nutzung dieses atypisch großflächigen gewerblich genutzten Grundstückes angeknüpft.

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

- Eine der Typik innerstädtischer Standorte entsprechende ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsräume bleibt gewahrt (siehe Schattenberechnung).
- Der Mangel an wohnungsnahen Freiräumen wird durch begehbaren begrünte Dachgärten kompensiert

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

- Die effektive Nutzung von Innenbereichsflächen insbesondere von Brachflächen ist allgemein ein wirksamer Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden, da somit eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden und kompensiert wird
- Durch Festsetzungen zur Gestaltung der Hüllkonstruktion des Parkhauses werden die Werte der TA Lärm an benachbarten schutzwürdigen Nutzungen eingehalten
- Durch teilweise begrünte Dachflächen wird eine Verbesserung gegenüber der bisherigen Vollversiegelung erzielt

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

- In einem Parkhaus kann der Stellplatzbedarf der Nutzflächen gedeckt und darüber ein Beitrag zur Minderung des erheblichen Defizits an öffentlichen Stellplätzen in der Altstadt geleistet werden

Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

#### Festsetzungen 2.1. bis 2.5.: Höhe baulicher Anlagen

Die vorwiegend als zwingend festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen orientieren sich im Bereich der Johannesstraße (Baufelder 2, 3, 8 und 9) an den Höhen der vorhandenen Gebäude, so dass hier eine gemäß Vorhabenkonzept vollständige Nachnutzung des Gebäudebestands ermöglicht wird und die vorhandenen Kubaturen erhalten bleiben können. Lediglich für das Druckereigebäude im Baufeld 1 sowie die Hofbebauung im Baufeld 7 werden mit der Festsetzung eines Mindest- und Höchstmaßes die Gestaltungsspielräume, z. B. für eine Höhenreduzierung, erhöht. Im Baufeld 7 wird damit die Möglichkeit geschaffen, die Traufhöhe des angrenzenden Einzeldenkmals Johannesstraße 163 aufzunehmen, um den denkmalpflegerischen Anforderungen gerecht zu werden.

Für das neu zu errichtenden Parkhaus am Juri-Gagarin-Ring (Baufelder 4, 5, und 6) werden ebenfalls zwingende Gebäudehöhen festgesetzt, die sich am Vorhaben orientieren. Die Firsthöhen der Nachbarbebauung am Juri-Gagarin-Ring werden nur geringfügig überschritten.

Mit den zwingend festgesetzten Gebäudehöhen werden die Spielräume für die Höhengestaltung der neu entstehenden baulichen Anlagen auf ein städtebaulich wünschenswertes Maß eingeschränkt, ohne die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens und damit dessen Realisierungschancen in Frage zu stellen.

Die Festsetzung einer zwingenden Höhe baulicher Anlagen ist in Anbetracht der Unterschreitung von Abstandsflächen für die eindeutige Definierung des Vorhabens unverzichtbar.

### **2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

#### Festsetzung Nr. 3.1.: Bauweise

Zur Umsetzung des Raumkonzeptes des geplanten Vorhabens, das auf die Schaffung gebietstypischer geschlossener Blockstrukturen abzielt, sowie nicht zuletzt aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (Abschirmung eines ruhigen Hofbereiches gegenüber den emittierenden Verkehrsstrassen) wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

#### Zeichnerische Festsetzung und Festsetzung Nr. 3.2.: Baulinien, Baugrenzen

Die Festsetzung von Baulinien ist erforderlich um das Vorhaben eindeutig zu definieren.

Die Aufnahme der historischen Bauflucht im Erdgeschoss wird aus stadtstrukturellen Gründen als erforderlich angesehen, mit dem Ziel den alten Stadtgrundriss aufzunehmen und zu erhalten.

Bereits das derzeit dort vorhandene Produktionsgebäude der ehemaligen Druckerei befindet sich direkt an der Grundstücksgrenze zur Pflöckengasse in einem Abstand von knapp 3 m zum benachbarten Wohnhaus und ragt mit einer Höhe von ca. 14 m über die hintere Gebäudeflucht des Wohnhauses hinaus.

Dieser Bestandssituation wird durch Abrücken der Gebäudeaußenwand des Parkhauses ab dem 3. Geschoss, wie oben beschrieben, Rechnung getragen.

Nach § 83 Abs. 1 Nr. 5 ThürBO kann die Gemeinde regeln, dass die Abstandsfluchtentiefen nach § 6 Abs. 5 ThürBO keine Anwendung finden, wenn durch Festsetzung einer Satzung Außenwände vorgeschrieben werden, vor denen Abstandsflächen geringerer Tiefe liegen müssten. Durch Festsetzung von Baulinien und zwingenden Oberkanten baulicher Anlagen werden derartige Regelungen getroffen.

Die Baulinien vollziehen die historischen Baufluchten nach. Zur Johannesstraße, zur Pflöckengasse (westlicher Teil) und zu den nördlich angrenzenden Baugrundstücken wird durch die Baulinie und die Höhenfestsetzungen lediglich der bauliche Bestand nachvollzogen und der Fortbestand der überkommenen Struktur gesichert.

Mit dem Parkhaus werden die Höhen des baulichen Bestandes überschritten.

In der geschlossenen Bauweise ist ein seitlicher Grenzabstand nicht erforderlich. Inwieweit eine Brandgasse wie die Pflöckengasse mit einer Breite von teilweise weniger als 3,0 m Breite geeignet ist, eine geschlossene Bauweise zu unterbrechen kann dahingestellt bleiben. Tatsächlich wurden bereits durch den Bestand die Abstandsflächentiefen nach der ThürBO nicht annäherungsweise erreicht und Gebäude teilweise mit einem nur geringfügigen seitlichen Grenzabstand errichtet.

Durch die Festsetzungen werden im Bereich des Parkhauses geringere Abstandsflächentiefen angeordnet. Damit wird an diese atypische historische ortsbildtypische Situation angeknüpft.

Die im Gesetz aufgeführten Anwendungsvoraussetzungen für die Anordnung geringeren Tiefen der Abstandsflächen sind gegeben.

- **Ausreichende Belichtung:**  
Aufgrund der Exposition der Bebauung nordwestlich der Pflöckengasse kann der Nachweis erbracht werden, dass selbst unter ungünstigen jahreszeitlichen Verhältnissen für die Grundstücke auf der Südseite der Pflöckengasse eine für innerstädtische Standorte angemessene Belichtung gewährleistet ist (siehe Anlage Schattenberechnung).
- **Ausreichende Belüftung:**  
Bei den vorgesehenen Gebäudeabständen ist dies regelmäßig als gegeben anzusehen. Eine Beeinträchtigung der Belüftung durch Abgasemissionen aus dem Parkhaus ist durch eine geschlossene Fassade ausgeschlossen.
- **Einhaltung der Brandschutzanforderungen:**  
Die Verletzung brandschutzrechtliche Anforderungen durch die geringeren Tiefen der Abstandsflächen kann durch entsprechende Ausbildung der Fassade des Vorhabens zur Pflöckengasse sicher ausgeschlossen werden.

## **2.4 Flächen für Stellplätze, Garagen**

### Festsetzung Nr. 4.1.: Garagen und Stellplätze

Durch Konzentration des ruhenden Verkehrs im Parkhaus soll die angrenzende Wohnbebauung in der Johannesstraße von unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm freigehalten und das Verkehrsaufkommen in der Johannesstraße nicht erhöht werden.

Die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen wird deshalb im MK 1 ausgeschlossen.

### Festsetzung Nr. 4.2.: Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO

Um die Gestalt- und Aufenthaltsqualität im Innenhof der denkmalgeschützten Bürgerhäuser Johannesstraße 162/163 adäquat zu sichern, sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Innenhof wird damit von hochbaulichen Anlagen jeglicher Art freigehalten.

## **2.5 Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

### Zeichnerische Festsetzung und Festsetzung Nr. 5.1.: Ein- und Ausfahrtsbereich

An das Vorhaben grenzen öffentliche Verkehrsflächen an, die die Erschließung des Vorhabens gewährleisten. Da es sich bei der Johannesstraße um eine im Richtungsverkehr wenig befahrene Einkaufsstraße handelt, werden die Ein- und Ausfahrten zu den Stellplätzen und für die Anlieferungen am Juri-Gagarin-Ring ("Kleiner Stadtring") festgesetzt. Damit entstehen durch die geplanten neuen Nutzungen im Plangebiet keine erhöhten Verkehrsbelastungen und Lärmbeeinträchtigungen in der Johannesstraße.

Die Ein- und Ausfahrten am Juri-Gagarin-Ring sind über diesen Stadtring optimal erreichbar. Unzumutbare Lärmbelastungen der angrenzenden Misch- und Wohnnutzungen und Überschreitungen der jeweiligen Richtwerte sind entsprechend der Ergebnisse der Schallimmissionsprognose nicht zu erwarten.

## **2.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### Festsetzung Nr. 6.1.: Fledermausquartiere

Durch den Abriss bzw. die Sanierung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen gehen Quartiere von besonders geschützten Fledermausarten (Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus) verloren. Der Quartiersverlust kann kompensiert werden durch Anbringen von Ersatzquartieren. Entsprechend der Empfehlung des Fachgutachtens von Frau Dipl. Biologin Inken Karst vom 08.09.2009 werden Festsetzungen zum Artenschutz getroffen, die den Verlust von Quartieren ausgleichen (10 Fledermauserersatzquartiere).

Weitere Vereinbarungen zum Zeitraum der Abbruchmaßnahmen wurden im Durchführungsvertrag festgelegt.

### Festsetzung Nr. 6.2.: Mauersegler

Durch die geplanten Baumaßnahmen gehen Brutstätten von Mauerseglern verloren, für deren Verlust Ersatzquartiere geschaffen werden müssen. Dafür wurden im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen zum Artenschutz festgesetzt (5 Ersatzquartiere für Mauersegler) und damit den artenschutzrechtlichen Anforderungen entsprochen.

Weitere Vereinbarungen zum Zeitraum der Abbruchmaßnahmen wurden im Durchführungsvertrag festgelegt.

## **2.7 Verwendungsverbot von luftverunreinigenden Stoffen**

### Festsetzung Nr. 8.1. Ausschluss von Brennstoffen

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

Erfurt ist als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen.



Der Ausschluss flüssiger und fester Brennstoffe erfolgt nicht wegen des Schwefelgehaltes, sondern aufgrund anderweitiger Emissionen, wie z. B. des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes sowie der Stickoxid- und Feinstaubemissionen.

Zu einer Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen um 50 % von 1993 bis 2010 hat sich die Stadt Erfurt durch Stadtratsbeschluss bekannt.

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

Ausnahmsweise ist das Verbrennen fester und flüssiger Brennstoffe in solchen Feuerungsanlagen zulässig, die mit dem Umweltzeichen „Blauer Engel“ zertifiziert sind. Diese Anlagen weisen laut Umweltbundesamt verringerte Werte bezüglich Partikel- und Stickoxidemissionen auf. Da solche konventionellen Anlagen außerhalb der Heizperiode nur im Teillastbereich verbunden mit höheren Emissionen laufen, soll bei derartigen Anlagen die Warmwasserversorgung außerhalb der Heizperiode durch emissionsfreie Anlagen, wie z.B. Wärmepumpen oder Sonnenkollektoren, erfolgen.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt, es besteht Anschluss- und Benutzungszwang, so dass für die Raumwärmeerzeugung bereits feste und flüssige Brennstoffe ausgeschlossen sind.

## **2.8 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

### Festsetzung Nr. 7.1. und 7.2.: passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden

Das Plangebiet ist durch seine Lage zwischen Johannesstraße und Juri-Gagarin-Ring durch eine hohe Lärmvorbelastung (Straßen- und Schienenlärm) gekennzeichnet. Für die geplanten Wohn- und Büronutzungen sind deshalb entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 zu erbringen.

Durch die Anbindung des Parkhauses direkt an den die Altstadt tangierenden stark vorbelasteten Juri-Gagarin-Ring (Einmündungspunkt Hospitalplatz) wird eine optimale Erreichbarkeit des Parkhauses über kurze Wege gewährleistet und eine weitere Verkehrsbelastung der Altstadt vermieden. Damit wird der Kreis der betroffenen Anlieger weitest möglich reduziert.

Die Maßnahmen zum Leitsystem werden im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt.

Zur Beurteilung der Lärmauswirkungen des Vorhabens auf die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen, insbesondere die Wohnnutzungen, wurde eine Schallimmissionsprognose vom Büro G.U.B. Ingenieure GmbH vom 18.05.2009 erstellt.

Im Rahmen dieser Prognose wurden folgende Schallquellen berücksichtigt:

- Schallemissionen des Parkhauses
- Schallemissionen durch die Zu- und Abfahrten der PKW
- Anlieferverkehr zum Geschäftshaus und Entladen der LKW
- Lüftungsanlagen.

Im Zuge der Konfliktbewältigung werden im Bebauungsplan bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. Dazu gehören die Festsetzungen zum Schalldämmmaß, zu den Fensteranteilen der Fassaden des Parkhauses sowie zum Schalleistungspegel der Lüftungsan-

lagen. Die Fassade zur benachbarten Wohnbebauung an der Pflöckengasse wird als geschlossene Wand ausgebildet, so dass es dort zu keinen zusätzlichen Lärmbelastungen kommt.

Im Ergebnis der Schallimmissionsprognose wurde festgestellt, dass bei Einhaltung der entsprechenden Festsetzungen zum passiven Lärmschutz sowohl in der Tagzeit als auch in der Nachtzeit keine relevanten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu erwarten sind. Dabei wird auch das Spitzenpegelkriterium eingehalten.

## **2.9 Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft**

Nach § 1a) Abs. 3 letzter Satz BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bereits vollflächig versiegelt.

Durch den Bebauungsplan werden deshalb tatsächlich keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen.

## **3 Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 83 ThürBO**

### **3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### Zeichnerische Festsetzung: Ansichten

#### Festsetzungen Nr. 9.1. bis 9.5

Die Gestaltungsfestsetzungen sollen die Umsetzung des Bebauungskonzeptes des Vorhabenträgers und die stadtgestalterisch verträgliche Ausbildung der Fassaden und Dächer im Straßenbild der Johannesstraße und des Juri-Gagarin-Rings sichern. Hauptaugenmerk wird dabei auf die straßenseitige Fassadenstruktur und die Materialität des Parkhauses sowie die Dachlandschaft gelegt.

In Anlehnung an die vorhandenen Klinkerfassaden der ehemaligen Produktionsgebäude der Druckerei Fortschritt soll das Parkhaus mit einer ebensolchen Klinkerfassade ausgebildet werden. Die Fassadenstruktur lebt dabei von der Auflösung des Erdgeschosses durch großflächige Öffnungen sowie von einer vertikal gegliederten rhythmischen Lochfassade.

Mit den architektonischen Mitteln soll eine verträgliche Maßstäblichkeit bezogen auf die umgebende Bebauung und das Flächendenkmal "Altstadt" erreicht werden. Insbesondere das geplante Gesims hat die optische Wirkung einer Trauflinie, die sich an den Höhen der vorhandenen Bebauung orientiert.

#### Festsetzung Nr. 9.6.

Um die Wirkungen des hohen Versiegelungsgrades zu mindern, wurde für die einsehbaren niedrigen Dachflächen im Bereich der Hofüberbauung (Baufeld 7) eine Begrünung vorgeschrieben. Diese hat sowohl ökologische als auch gestalterische Funktion.

Dachbegrünungen wirken günstig gegen das Aufheizen der Dachflächen, binden Staub und verzögern den Regenwasserabfluss. Des Weiteren dienen sie als Extremstandorte bestimmten Pflanzen und Tierarten als Lebensraum.

Die festgesetzte Substratstärke gewährleistet eine intensive Dachbegrünung, die gleichzeitig als "Dachgarten" für die angrenzenden Wohnungen in den Obergeschossen genutzt werden soll.

### **3.2 Werbeanlagen**

Der Wunsch der Gewerbetreibenden, für ihr Geschäft zu werben, und das Interesse der Allgemeinheit an der Erhaltung des Stadtbildes führen oftmals zu Konflikten. Dieser Interessenausgleich erfordert Rahmenbedingungen für die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen, die deshalb in örtlichen Bauvorschriften geregelt werden. Werbeanlagen müssen so gestaltet sein, dass sie den städtebaulichen und architektonischen Besonderheiten Rechnung tragen und nicht verunstaltend wirken.

Das Plangebiet ist nur zum Teil, und zwar im Bereich der Johannesstraße, Bestandteil dieser Gestaltungssatzung. In Anlehnung an diese wurden deshalb Festsetzungen zur Regelung der Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes getroffen.

Damit werden sowohl die räumliche Anordnung als auch Größe und Art der Anlagen definiert. Ziel ist eine dem Umfeld sowie dem jeweiligen Gebäude entsprechende, zurückhaltende Werbung.

## **4 Nachrichtliche Übernahmen**

### Einzeldenkmale

Die Bürgerhäuser Johannesstraße 162/163 stehen als Einzeldenkmäler im Sinne des § 2 ThürDSchG unter Denkmalschutz.

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.

Der Denkmalstatus wurde in den Bebauungsplan nachrichtlich nach § 9 Abs. 6 BauGB durch Kennzeichnung in der Planzeichnung übernommen.

Die Einzeldenkmale sollen in engem Zusammenwirken mit der Unteren Denkmalbehörde und dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie erhalten, saniert und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Gegenüber dem Vorentwurf wurde dem Denkmalstatus der Gebäude durch Ausbildung eines rückwärtigen Innenhofes und Freilegung der rückwärtigen Fassaden Rechnung getragen.

### Flächendenkmal Altstadt

Das Vorhaben dient insgesamt dem Erhalt des gründerzeitlichen Produktionsstandortes der ehemaligen Druckerei Fortschritt. Dieser stellt sich als kompakte Bebauung mit A-typische Baustrukturen dar.

Um der Maßstäblichkeit der historischen Strukturen Rechnung zu tragen wurden gegenüber dem Vorentwurf bzw. Entwurf folgende Änderungen vorgenommen:

- Aufnahme der historischen Bauflucht entlang des Juri-Gagarin-Rings durch die Fassade des Parkhauses
- Reduzierung des Parkhauses um ein Geschoss
- Ausbildung eines Innenhofes im rückwärtigen Bereich der Einzeldenkmäler
- Ausbildung einer Trauflinie durch Einfügen eines Gesims an der Parkhausfassade am Juri-Gagarin-Ring.
- Möglichkeit der Aufnahme der Traufhöhe des Einzeldenkmals Johannesstraße 163 durch die geplante Hofbebauung

## **5 Erschließung des Plangebietes**

### **5.1 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Johannesstraße und über den Juri-Gagarin-Ring.

Hierzu wird die Vorfläche an der "Johannesmauer" (kleiner Ring) zwischen der Bebauung und dem Juri-Gagarin-Ring neu gestaltet. Der "Kleine Ring" erhält nördlich der bestehenden Kreuzung eine neue verkehrliche Anbindung an den Juri-Gagarin-Ring. Hierzu erhält der Juri-Gagarin-Ring eine neue Linksabbiegespur zu dieser Einmündung. Die derzeit unmittelbar vor dem Plangebiet befindlichen 12 Busstellplätze werden nördlich der neuen Anbindung auf den bisher bestehenden Anliegerparkplätzen neu eingeordnet. Vor dem Plangebiet werden Kurzzeitparkplätze errichtet, die auch den Nutzern des Geschäftshauses zur Verfügung stehen. Mit der Umgestaltung der Verkehrsflächen im Zuge des geplanten Vorhabens erfährt der "Kleine Ring" eine städtebauliche Aufwertung.

Das Plangebiet ist für Fußgänger von der Johannesstraße, der Pflöckengasse und dem Juri-Gagarin-Ring ("Kleiner Ring") zu erreichen.

### **5.2 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung für die Medien Trinkwasser, Abwasser, Elektroenergie, Fernwärme, Gas und Telekommunikation erfolgt über die vorhandenen Netze, die sich ausschließlich innerhalb der umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen befinden.

## **6 Flächenbilanz**

Fläche des Geltungsbereiches:	5573 m <sup>2</sup>
überbaubare Grundstücksfläche	
davon	
Geschäftshaus	2503 m <sup>2</sup>

Einzeldenkmale	484 m <sup>2</sup>
Parkhaus	2470 m <sup>2</sup>
davon nicht überbaubare Grundstücksfläche	
Geschäftshaus	116 m <sup>2</sup>

## **7 Hinweise**

### **7.1 Archäologische Funde**

Bei Bau- oder Abbrucharbeiten ist mit vor- oder frühgeschichtlichen Funden zu rechnen. Das Plangebiet ist deshalb als hochrangiges archäologisches Relevanzgebiet eingestuft. Für jedes Einzelvorhaben ist eine entsprechende Erlaubnis beim Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie einzuholen.

Darüber hinaus ist das Plangebiet vor Baubeginn archäologisch zu untersuchen und eine denkmalpflegerische Zielstellung zu erarbeiten, auf deren Grundlage eine Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und dem TLDA über Umfang, Zeitraum und Kosten der Ausgrabungen abzuschließen ist.

### **7.2 Fernwärmesatzung**

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt; es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

### **7.3. Lärmvorbelastung**

Das Plangebiet ist durch seine Lage zwischen Johannesstraße und Juri-Gagarin-Ring durch eine hohe Lärmvorbelastung (Straßen- und Schienenlärm) gekennzeichnet. Für die geplanten Wohn- und Büronutzungen sind deshalb entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 zu erbringen.