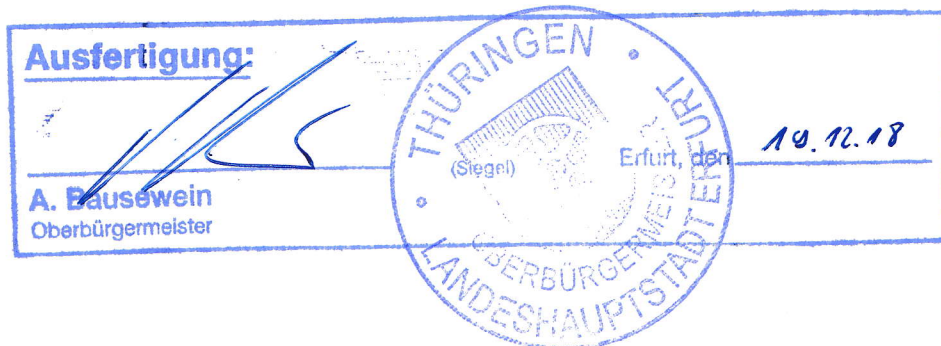
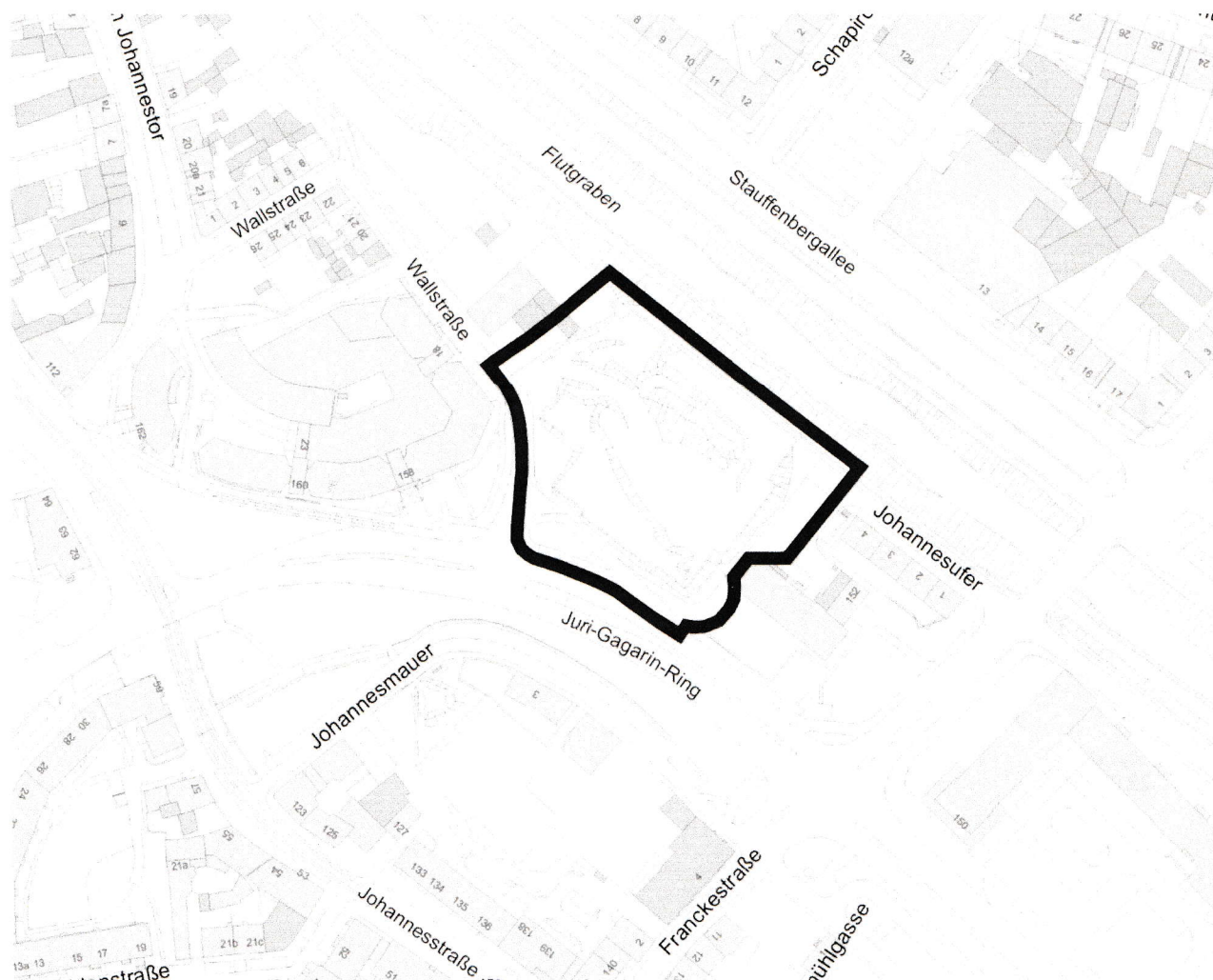


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT681

## „Am Johannesufer“



## Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

Stand  
22.08.2018

Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Begründung.....</b>	<b>5</b>
1.1	Plananlass und –erfordernis	5
1.2	Gewähltes Planverfahren und Verfahrensablauf	6
1.2.1	Gewähltes Planverfahren	6
1.2.2	Verfahrensablauf	6
1.3	Geltungsbereich	8
1.4	Übergeordnete Planungen und sonstige Anforderungen	8
1.4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
1.4.2	Flächennutzungsplan	9
1.4.3	Landschaftsplan	9
1.4.4	Sanierungsgebiet	9
1.4.5	Hochhausverträglichkeitsgutachten	9
1.5	Ausgangslage und Bestandsdarstellung	10
1.5.1	Lage und Größe des Geltungsbereiches	10
1.5.2	Bestand baulicher Anlagen und aktuelle Nutzung	10
1.5.3	Eigentumsverhältnisse	11
1.5.4	Verkehrliche und Stadttechnische Erschließung	11
1.5.5	Umweltbelange	11
1.5.6	Ortsbild und Erholungsnutzung	13
1.6	Allgemeine Planungsziele	13
1.7	Planungsalternativen/ Planungswettbewerb	14
<b>2.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB.....</b>	<b>15</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung	15
2.2	Maß der baulichen Nutzung	17
2.3	Überbaubare Grundstücksflächen	18
2.4	Verkehrsflächen und der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	20
2.5	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten	21
2.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
2.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	23
2.8	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe	23
2.9	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	24
2.10	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindung für Bepflanzung	26
2.11	Höhenlage des geplanten Geländes	27
2.12	Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft	27

3.	Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB .....	29
3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	29
3.2	Gestaltung der Außenanlagen und Einfriedungen	29
3.3	Anordnung und Gestaltung der Werbeanlagen	30
3.4	Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter	30
3.5	Herstellung von Stellplätzen	30
4.	Nachrichtliche Übernahmen.....	31
4.1	Äußere Stadtmauer mit Turmresten	31
4.2	Kulturdenkmal Flutgraben	31
4.3	Umgebungsschutz für das Ensemble "Bauliche Gesamtanlage Altstadt Erfurt"	31
5.	Erschließung des Plangebietes.....	32
5.1	Verkehrerschließung	32
5.2	Ver- und Entsorgung	32
6.	Hinweise zum Planvollzug.....	34
6.1	Archäologische Funde	34
6.2	Fernwärmeversorgung	34
6.3	Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen	34
6.4	Bodenaufschlüsse	34
6.5	Artenschutzmaßnahmen	35
6.6	Einsichtnahme von Vorschriften	35
7.	Folgekosten für die Gemeinde.....	35
7.1	Investitionskosten	35
7.2	Unterhaltungskosten	35
8.	Flächenbilanz .....	36

Anlage 1 – Grünordnungsplan vom 01.02.2018

Anlage 2 - Ergebnisse der faunistischen Kartierung u. artenschutzrechtlichen Beurteilung, August 2017

Anlage 3 - Schallimmissionsprognose vom 25.09.2017, geändert am 02.02.2018

Anlage 4 - Gutachten Windkomfort und Besonnung vom Januar 2018

# 1. Allgemeine Begründung

## 1.1 Plananlass und –erfordernis

Anlass des Bebauungsplanverfahrens ist die Absicht des Vorhabenträgers, im nordöstlichen Randbereich des Erfurter Stadtzentrums auf dem heute brachliegenden Areal des ehem. Jugendtouristhotels (Abbruch 1995) zwischen Juri-Gagarin-Ring, Wallstraße und Johannesufer/Flutgraben hochwertigen Geschosswohnungsbau in Form von zwei Hochhäusern (13 u. 16 Geschosse) und einer Stadtvilla (6 Geschosse) zu realisieren.

Es soll der im Rahmen eines Planungswettbewerbs mit dem 2. Preis gekürte Entwurf realisiert werden.

Das Grundstück liegt seit den Abrissmaßnahmen brach und bedarf einer städtebaulichen Neuordnung und Revitalisierung. Durch den Abriss der beiden Hochhäuser des ehemaligen Jugendtouristhotels liegt eine Störung der Baustruktur vor.

Aktuell ermöglicht die hohe Nachfrage nach attraktiven urbanen Wohnformen eine Wiederbelebung und Bebauung dieses wichtigen Stadtraumes. Das Ziel der Planung ist eine städtebauliche Reparatur und Nachverdichtung in Anlehnung an den historischen Stadtraum der Moderne durch die Einfügung eines innovativen, unkonventionellen, neuen "Stadtbausteins" mit eigener architektonischer Identität, der den gegenwärtig fehlenden Endpunkt des nördlichen Ringes neu akzentuiert und den derzeit undefinierten Nordteil des architektonischen Großensembles Juri-Gagarin-Ring komplettiert und stärkt.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes ist es erforderlich, ein Bauleitplanverfahren durchzuführen, da eine Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB auf Grund der Gebäudehöhe und Baumasse nicht gegeben ist. Mit dem Bebauungsplan sollen deshalb die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben und eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden.

Das Plangebiet befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Altstadt" (Sanierungssatzung Altstadt EFM 101). Während die Sanierungsziele im "Städtebaulichen Rahmenplan Erweiterte Altstadt" vom 11.03.1994 weitestgehend global bzw. allgemein formuliert sind, sollen diese mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT681 gebietsbezogen konkretisiert werden.

Der Bebauungsplan ist aus nachfolgenden Gründen erforderlich:

1. Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Wohnungsbauvorhabens gemäß der Planungsziele Punkt 1.6
2. Gebietsbezogene Konkretisierung der Sanierungsziele als planungsrechtliche und sanierungsrechtliche Genehmigungsgrundlage.
3. Sicherung der Sanierungsziele auch nach der bevorstehenden Entlassung des Quartiers aus dem Sanierungsrecht i.S. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Vermeidung von städtebaulichen Missständen.
4. Sicherung einer Fortführung des Johannesufers als öffentliche Wegeverbindung.
5. Festsetzung von Gestaltungsvorschriften zur Sicherung einer architektonischen Qualität.

Es bestehen damit sowohl öffentliche als auch private Interessen, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen über einen Bebauungsplan zu schaffen.

## 1.2 Gewähltes Planverfahren und Verfahrensablauf

### 1.2.1 Gewähltes Planverfahren

Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT681 ist die Wiederbelebung eines derzeit brachliegenden innerstädtischen Quartiers als Maßnahme der Innenentwicklung. Daher wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB angewendet. Die Anwendungsvoraussetzungen sind aus folgenden Gründen gegeben:

- Es ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen.
- Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT681 beträgt 9.245 m<sup>2</sup>, so dass die zulässige Größe von maximal 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche unterschritten wird,
- Es werden keine Vorhaben festgesetzt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Damit sind vom Normalverfahren abweichend folgende Verfahrensbesonderheiten verbunden:

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Stellungnahmen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

### 1.2.2 Verfahrensablauf

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 20.10.2015 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB zur Realisierung von hochgeschossiger, qualitativ-hochwertiger Wohnbebauung unter dem Titel „smart living am Ring“ gestellt. Dem Antrag wurde gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Bisher wurden bereits folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan unter der Bezeichnung ALT681 „Am Johannesufer“ wurde mit Beschluss Nr. 2439/15 durch den Stadtrat am 03.03.2016 gefasst und im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 4 am 18.03.2016 veröffentlicht.

Zur Ermittlung der Planungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT681 sowie zur Konkretisierung und Ausgestaltung des Vorhabens bzw. zur architektonischen Qualitätssicherung wurde von dem Vorhabenträger ein einphasiger, nichtoffener, städtebaulich-architektonischer Realisierungswettbewerb als Einladungswettbewerb (10 Teilnehmer) nach RPW 2013 § 3 (3) durchgeführt. Grundlage der Aufgabenstellung des Planungswettbewerbs waren die im Stadtratsbeschluss DS 0254/16 vom 27.04.2016 genannten planerischen Grundzüge. Das Wettbewerbsverfahren wurde mit den Juryentscheidungen vom 26.10.2016 sowie vom 16.12.2016 (Überarbeitungsphase der beiden 2. Preisträger) abgeschlossen. Der Auslober und Vorhabenträger hat sich nach intensiver Prüfung der prämierten Wettbewerbsarbeiten für die Realisierung der 2. Preisträgerarbeit entschieden. Dieser Entwurf ist damit Grundlage für die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens ALT681.

Der Stadtrat Erfurt hat am 15.06.2017 mit Beschluss Nr.0590/17 den überarbeiteten Wettbewerbsentwurf des 2. Preisträgers aus dem städtebaulich-architektonischen Realisierungswettbewerb "SMART LIVING – Urbanes Wohnen am nördlichen Juri-Gagarin-Ring" in seiner Fassung vom 23.03.2017 sowie die Erläuterungen als Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT681 gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 12 vom 14.07.2017, ist vom 24.07.2017 bis zum 25.08.2017 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 und § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 14.07.2017 zur Äußerung aufgefordert worden.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung wurden am 07.03.2018, Beschluss-Nr. 2177/17 vom Stadtrat beschlossen und haben gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 23.04.2018 bis zum 25.05.2018 (Monatsfrist) öffentlich ausgelegt.

Nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen.

Im Folgenden soll im Sinne des § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d) BauGB nachvollziehbar ausgeführt werden, warum nach Prüfung angenommen werden konnte, dass kein wichtiger Grund vorliegt, der eine Verlängerung der Auslegung erfordert:

Im Regelfall ist davon auszugehen, dass für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB die Monatsfrist bzw. die Frist von 30 Tagen ausreichend ist. Nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist eine angemessen längere Auslegungsdauer zu wählen. Eine Verlängerung kann nach dem Einführungserlass<sup>1</sup>, z. B. bei Planungsvorhaben in Betracht kommen, bei denen die Zahl der betroffenen Belange außergewöhnlich groß ist, bei denen besonders umfangreiche Unterlagen vorliegen oder die aus anderen Gründen besonders komplex sind.

Diese Sachverhalte sind hier nicht gegeben. Vorliegend handelt es sich um einen Bebauungsplan der diesbezüglich keine besondere Atypik im Vergleich zu den sonstigen Bebauungsplänen der Landeshauptstadt Erfurt aufweist, die regulär einer Umweltprüfung unterliegen.

Die Zahl der betroffenen Belange ist nicht außergewöhnlich groß und der Umfang der entsprechenden Unterlagen üblich. Eine besondere Komplexität besteht im Vergleich zu anderen Bebauungsplänen nicht.

Des Weiteren ist die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB über die rechtlichen Anforderungen hinausgehend entsprechend den zeitlichen Anforderungen an die Dauer einer öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.04.2018 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht sowie normative Hinderungsgründe aufgezeigt, die der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens und dem Satzungsbeschluss entgegenstehen.

---

<sup>1</sup> Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG 2017 – Mustererlass)

Beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017.

Es erfolgte eine erneute Beteiligung zu einer vereinfachten Änderung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 12.07.2018. Gem. § 4a Abs.3 S. 4 BauGB werden durch die Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes (Änderung der Anzahl der Wohnungseinheiten) die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher wurde die Einholung der Stellungnahme auf die von der Änderung Betroffenen (Vorhabenträger) beschränkt. Die Zustimmung ist mit Schreiben vom 17.07.2018 erfolgt.

### 1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT681 „Am Johannesufer“ wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung umgrenzt und umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Erfurt-Mitte:

Flur 124: 145, 126 (teilweise), 143/5 (teilweise)

Flur 125: 74/6, 43/9, 43/11, 43/1 (teilweise), 43/10 (teilweise), 43/14 (teilweise), 73/4, 73/6

Der Geltungsbereich umfasst eine eigenständig zu betrachtende Teilfläche, auf der aufgrund des erheblichen städtebaulichen Missstandes eine Neuordnung und Nachverdichtung stattfinden soll. Im Hinblick auf die für die Neuordnung und Erschließung des Quartiers erforderliche Umgestaltung der Gehwegbereiche entlang des Juri-Gagarin-Rings und der Wallstraße und der Angrenzung der privaten Bauflächen von den öffentlichen Verkehrsflächen sind diese Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

### 1.4 Übergeordnete Planungen und sonstige Anforderungen

#### 1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für diesen Bebauungsplan relevanten übergeordneten Planungen sind das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025, am 04.07.2014 im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen verkündet und am 05.07.2014 in Kraft getreten) und der Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT, bekannt gemacht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011).

Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen und der Regionalplan Mittelthüringen weisen die Stadt Erfurt als Oberzentrum aus. Oberzentren sollen den Versorgungsbereich mit qualitativ hochwertigen Leistungen und Gütern im sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen und wissenschaftlichen Bereich versorgen sowie die Funktionen von Mittel-, Unter- und Kleinzentren in den jeweiligen Verflechtungsbereichen übernehmen. Im Rahmen flächensparender Siedlungskonzeptionen sind innerörtliche Entwicklungen zu begünstigen; der Erschließung von Baulücken, der Mobilisierung von geeigneten Brachflächen sowie der Nutzung von Baulandreserven in bereits erschlossenen Gebieten soll der Vorrang vor der Erschließung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich eingeräumt werden.

Die mit dem Bebauungsplan ALT681 „Am Johannesufer“ verbundenen Planungsziele zur Revitalisierung eines untergenutzten Areals im innerörtlichen Stadtgebiet stehen in grundsätzlicher Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung (Punkt 2.4 LEP und Punkte 2.1 bis 2.3 des Regionalplanes Mittelthüringen) und zentralörtlichen Bedeutung (G 1-8 LEP). Die Planung von unterschiedlich ausgerichteten Wohnformen und Dienstleistungsangeboten greift den Leitgedanken des LEP 2025 der Nutzungsmischung und der wohnortnahen Infrastruktur (Punkt 2.5 LEP) sowie der Einordnung von Sozialeinrichtungen auf (RP-MT G 3-51, G 3-52, G-53-4).



#### **1.4.2 Flächennutzungsplan**

Im seit 27.05.2006 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt ist der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT681 „Am Johannesufer“ als gemischte Baufläche dargestellt. Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beabsichtigte Baurechtschaffung für Wohnnutzung mit ergänzenden sozialen und Dienstleistungsfunktionen und Tiefgarage kann nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dieser Darstellung entwickelt werden. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT681 sieht dazu die Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU) gemäß § 6a BauNVO als Form der gemischten Baufläche vor.

#### **1.4.3 Landschaftsplan**

Im Rahmenkonzept zur Fortschreibung des Landschaftsplanes der Landeshauptstadt Erfurt ist die Fläche des Geltungsbereiches der historischen Kernstadt zugeordnet (vgl. Grünordnungsplan).

#### **1.4.4 Sanierungsgebiet**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Altstadt" (Sanierungssatzung Altstadt EFM101, rechtswirksam seit 24.06.1992) und ist somit Gegenstand des besonderen Städtebaurechts gemäß §§ 136 bis 191 BauGB. Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Es besteht die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Am Johannesufer" werden die Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet Altstadt gebietsbezogen konkretisiert. Dazu zählen insbesondere die Stärkung der Wohnnutzung sowie die Komplettierung des Stadtgrundrisses.

#### **1.4.5 Hochhausverträglichkeitsgutachten**

Hinsichtlich der Auswirkungen der Höhendominanten auf die Erfurter Altstadt, insbesondere Dom und Severikirche, wurde in Abstimmung mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege (TLDA) ein Hochhausverträglichkeitsgutachten beauftragt, welches in einem 1. Arbeitsstand vom 05.02.2018 vorliegt und die Standortprüfung für das Vorhaben "Am Johannesufer" vollständig beinhaltet. Mit diesem Gutachten wurde die Verträglichkeit des Vorhabens, insbesondere hinsichtlich der äußeren Raumwirkung auf Dom und Severikirche sowie die Wahrnehmbarkeit in den zentralen Straßen- und Platzräumen der historischen Altstadt, geprüft. Dabei wurden die Gebäudehöhen der beiden Hochhäuser mit 13 Geschossen/ 44 m und 18 Geschossen/ 59,50 m zugrunde gelegt und fototechnisch visualisiert. Die Standortprüfung erfolgte anhand von vorab einvernehmlich festgelegten äußeren Sichtfeldern und inneren Wirkräumen.

Im Ergebnis der Standortprüfung wird grundsätzlich festgestellt, dass sich die Befürchtung, das Vorhaben wird zu einer substanziellen Störung des Stadtbildes führen, nicht bestätigt hat. In einer Vielzahl von Sichtachsen ist das Vorhaben nicht wahrnehmbar oder die Wahrnehmbarkeit entfaltet keine Störwirkung. Es sind lediglich einige wenige, jedoch deutliche Prägungen von Stadträumen durch die Höhe des 18-geschossigen Turms zu erwarten. Im Gutachten wird deshalb empfohlen, die Gebäudehöhe um 2-3 Geschosse bzw. um ca. 10m zu reduzieren und einen Hellbezugswert der Fassade dunkler als 50 zu wählen. Durch diese Höhenreduzierung und den Verzicht auf helle Farbtöne würden sich diverse Einwirkungen auf die Raumeindrücke aus der Stadt heraus deutlich entspannen.

Das Gutachten diene als Grundlage für die Festsetzung der Gebäudehöhen im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Das ursprünglich 18-geschossige Gebäude wurde um zwei Geschosse auf eine Höhe von 53,50 m bzw. 247,50 m ü NHN reduziert. Darüber hinausgehende Dachaufbauten sind unzulässig. Damit wird der Empfehlung des Gutachtens grundsätzlich gefolgt.

Weiterhin wird mit dieser Höhe der vom TLDA geforderte Höhenbezug der vorhandenen Wohnhochhäuser am Krämpfertor (53 m bzw. 248,00 m ü NHN) aufgenommen. Das geplante 16-geschossige Hoch-

haus liegt ca. 0,50m unterhalb des höchsten Punktes der Bebauung am Krämpfertor und deutlich unterhalb der Höhe des Radissons (261 m ü NHN).

Die entsprechende Visualisierung der reduzierten Gebäudehöhe zeigt eine deutlich geminderte visuelle Störwirkung. Die Höhenreduzierung ist zwar im Umfang geringer als die gutachterliche Empfehlung, zusammen mit der dunkleren Farbgebung der Gebäude kann jedoch durch diese Höhenreduzierung die visuelle Beeinträchtigung des inneren und äußeren Stadtbildes so gering wie möglich gehalten werden.

Mit der Höhenanpassung des Vorhabens an die Bezugshöhen der vorhandenen Bebauung am Krämpfertor wird den denkmalrechtlichen und denkmalpflegerischen Anforderungen grundsätzlich entsprochen.

#### **1.4.6. Durchführungsvertrag**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens.

Die Planungs- und Erschließungskosten trägt der Vorhabenträger.

## **1.5 Ausgangslage und Bestandsdarstellung**

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

Die Plangebietsgröße beträgt 9.245 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ALT681 „Am Johannesufer“ befindet sich am nordöstlichen Rand der Erfurter Altstadt, am nördlichen Ende des Juri-Gagarin-Rings (Stadtring). Der Standort ist heute eine unbebaute Brachfläche, die zwischen dem großflächigen 6-7-geschossigen Gebäudekomplex des "Thüringenhauses" im Westen und dem 6-geschossigen Bürohaus Juri-Gagarin-Ring 152 liegt. Das Bürohaus wurde 1971 als Verwaltungsgebäude des Bau- und Montagekombinates in Stahlbetonmontagebauweise (VGB) errichtet und beherbergt heute unter anderem den Campus der Fernuniversität IUBH. Seit Abbruch der zwei zehngeschossigen Hochhäuser (ehemaliges Jugendtouristikhôtel) in den 1990er Jahren liegt die Fläche brach.

Auf der Nordwestseite des Plangebietes befinden sich die kleinteilige Bebauung entlang der Wallstraße sowie die sich daran anschließenden unbebauten Brachflächen des Johannesufers.

Das Plangebiet wird begrenzt durch den Juri-Gagarin-Ring und die Wallstraße im Südwesten, den Flutgraben im Nordosten und die angrenzende Bebauung Juri-Gagarin-Ring 152 sowie Johannesufer 1 bis 4 im Südosten.

### **1.5.2 Bestand baulicher Anlagen und aktuelle Nutzung**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein Gebäudebestand. Die Fläche stellt sich als Brachfläche dar, die zeitweise für kulturelle Veranstaltungen des Vereins "WIR-Garten" zwischengenutzt wurde.

Parallel zum Flutgraben verläuft die Straße "Johannesufer" mit Resten der ehemaligen Stadtmauer, die an der Franckestraße beginnend direkt am Plangebiet als Stichstraße endet. Eine Weiterführung dieser Straße als den Flutgraben begleitender öffentlicher Weg (Fußgänger/Radfahrer) war bereits mit dem Gewässerausbau angedacht und ist auch heute noch Zielstellung der Neuordnung.

Das städtebauliche Umfeld ist sehr heterogen. Die heutige Bestandssituation spiegelt den komplexen geschichtlichen Hintergrund deutlich wieder. Während bis zum 2. Weltkrieg traditionelle Blockrandbebauung und kleinteilige Parzellierungen vorherrschten, wurden in der Folgezeit diese städtebauli-

chen Strukturen zugunsten offener, begrünter Stadträume mit hochgeschossigen, objekthaften Solitärbauten verändert.

Die Topographie des Wettbewerbsgebiets ist relativ eben, wurde jedoch durch Abgrabungen für einen geplanten Hotelneubau verändert. Auf dem Grundstück befinden sich Reste von Spund- und Stützwänden.

### **1.5.3 Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet befindet sich weitestgehend im Eigentum des Vorhabenträgers. Lediglich das Flurstück 43/11 sowie die Straßenverkehrsfläche am Juri-Gagarin-Ring sind in städtischem Besitz.

Das Flurstück 43/11 ist für die Realisierung des Vorhabens erforderlich. Eine Übertragung des Flurstücks an den Vorhabenträger wird von der Stadt Erfurt in Aussicht gestellt und ist nach Billigung des Bebauungsplanentwurfs vertraglich zu regeln.

Die Straßenflurstücke bleiben als öffentliche Straßenverkehrsfläche im Eigentum der Stadt Erfurt.

### **1.5.4 Verkehrliche und stadttechnische Erschließung**

Das Plangebiet ist für den KFZ-Verkehr sowohl aus dem Stadtgebiet wie auch über das überörtliche Verkehrsnetz gut zu erreichen. Die verkehrliche Erschließung ist derzeit über die angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Wallstraße und des Johannesufers gesichert. Eine direkte Zufahrt über den Juri-Gagarin-Ring ist nicht vorhanden und auch perspektivisch ausgeschlossen.

Das Plangebiet verfügt über eine sehr gute ÖPNV-Erschließung. Die Anbindung erfolgt über die Straßenbahnlinien 1 und 5. Die Haltestelle Boyneburgufer liegt mit etwa 400m und 5 min Fußweg entfernt, die Haltestelle Augustinerkloster ist bei einer Entfernung von etwa 350m in 4-5 min fußläufig zu erreichen. Der Hauptbahnhof liegt etwa 1,5km entfernt vom Plangebiet und ist über den Juri-Gagarin-Ring auf direktem Weg zu erreichen.

Fußläufig ist das Plangebiet ebenfalls über den Juri-Gagarin-Ring sowie das Johannesufer zu erreichen. Das Johannesufer stellt sich derzeit als Sackgasse dar und soll perspektivisch als öffentliche Verkehrsfläche entlang des Flutgrabens fortgeführt werden.

Die stadttechnische Erschließung des Plangebietes ist über das vorhandene Leitungsnetz in angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen grundsätzlich gesichert. In Teilen sind Neu- und Umverlegungen von Leitungen notwendig.

### **1.5.5 Umweltbelange**

#### *Klima*

Das Plangebiet grenzt an den Flutgraben, welcher der Klimaschutzzone 1. Ordnung zugeordnet ist. Um diese Klimafunktion nicht zu beeinträchtigen, ist der Versiegelungsgrad des Plangebietes möglichst gering zu halten. Frei- und Grünflächen sind notwendig, um der städtischen Überwärmung entgegenzuwirken. Dies gilt insbesondere für den stadtklimatisch relevanten Ausgleichsraum des Flutgrabens, dessen Uferböschungen und angrenzende Bereiche.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich von Gebieten mit mäßiger bis hoher Erwärmung und negativem Einfluss insbesondere auf das Bioklima.

#### *Lufthygiene*

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung, sodass hinsichtlich Fernwärme ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht.

### *Oberflächengewässer*

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Flutgraben, ein Gewässer 1. Ordnung gemäß Anlage 1 des Thüringer Wassergesetzes. Die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen und Gebäuden an, in, unter oder über oberirdischen Gewässern und im Gewässerrandbereich bedürfen gemäß § 36 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 79 Abs. 1 Thüringer Wassergesetz der Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde.

### *Lärm*

Das Plangebiet ist Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehrslärm ausgesetzt und damit vorbelastet. Auf Grund der Problematik, dass beim Bauen auf innerstädtischen Flächen und entlang von Hauptverkehrsstraßen die Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" grundsätzlich überschritten werden, hat die Stadt im Verfahren den Belangen des Schallschutzes einen hohen Rang eingeräumt und zum Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Anlage 3). Die Orientierungswerte stellen keine definitiven Grenzwerte dar und unterliegen der gemeindlichen Abwägung.

Zur Beurteilung der Verkehrslärmsituation liegt eine schalltechnische Untersuchung vor (siehe Anlage 3), im Rahmen derer die vorhandenen und geplanten Verkehrslärmimmissionen bewertet und Vorschläge für notwendige Lärmschutzmaßnahmen abgeleitet wurden. Gleiches gilt für die vorhandene Tiefgarage des Thüringenhauses sowie die geplante Tiefgarage des Vorhabens. Die Geräusche wurden nach TA Lärm bewertet und entsprechende Vorkehrungen zur Einhaltung der Grenzwerte empfohlen.

### *Vegetation/Artenschutz*

Das Plangebiet ist stark anthropogen überprägt. Der Standort ist in den Randbereichen durch Gebäude, Zufahrtsbereiche und Parkflächen versiegelt. Durch die jahrelange Nichtnutzung des Geländes konnte sich in unversiegelten Bereichen Vegetation ansiedeln und etablieren. Es entwickelten sich ein großflächiger Ahorn-Pionierwald, Laubgebüsche sowie Stauden- und Ruderalfluren.

Um Verbotstatbestände des §44 BNatSchG auszuschließen, war für den Planungsraum eine artenschutzrechtliche Prüfung vorzunehmen (Anlage 2), in der die Relevanz als Lebensraum für europarechtlich geschützte Arten sowie national besonders / streng geschützte Arten durch einen Sachverständigen untersucht wurden. Es konnten keine Fledermausquartiere sowie Vogelnistplätze festgestellt werden, so dass keine vertiefenden Artenschutzgutachten durchzuführen waren. Mit dem Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan angefertigt (Anlage 1).

### *Geologie/Boden*

Der Standort ist durch bindige fluviatile Sedimente, genetisch Auelehm, über gut tragfähigen sandigen und mehr oder weniger bindigen Kiesen größerer Mächtigkeit gekennzeichnet. Die quartären Lockergesteine werden von triassischen Festgesteinen des Unteren bzw. Mittleren Kneupers unterlagert.

Bedingt durch die vorangegangene Bautätigkeit ist die natürliche Lagerung der Gesteine in Oberflächennähe vermutlich in erheblichem Maße beeinflusst. Weiterhin ist in unmittelbarer Nähe zum Flutgraben mit erhöhten Grundwasserständen, etwa im Niveau der offenen Vorflut, zu rechnen.

Die inhomogenen Lockergesteine als auch die zu erwartenden anthropogenen Veränderungen bedingen eine gründliche Untersuchung und Bewertung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse.

### *Altlasten*

Entsprechend des Geotechnischen Berichtes wurde bei der Untersuchung zweier Proben ein leicht erhöhter Kupfergehalt festgestellt, der zu einer Einstufung in die Zuordnungsklasse Z 1.1 führt. Weitere Verunreinigungen wurden nicht festgestellt, so dass zunächst davon auszugehen ist, dass keine altlastenverdächtigen Böden vorhanden sind. Die zum Bebauungsplan gehörenden Flurstücke sind nicht im Altlastverdachtsflächenkataster des Landes Thüringen registriert.

### 1.5.6 Ortsbild und Erholungsnutzung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt am Rande der Altstadt und ist durch eine großmaßstäbliche Bebauung mit Solitären und Blockrandstrukturen des Juri-Gagarin-Rings geprägt. Mit dem geplanten Vorhaben soll an diese großmaßstäblichen Strukturen angeknüpft werden. Damit ergeben sich weitreichende Auswirkungen auf das Ortsbild, insbesondere die Fernwirkung sowie die Wirkung auf die denkmalgeschützte Erfurter Altstadt. Optische Wirkfaktoren ergeben sich im Wesentlichen durch die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen:

Turm A:	238,05 m ü NHN (13 Geschosse)
Turm B:	247,50 m ü NHN (16 Geschosse)
Stadtvilla C:	214,95 m ü NHN (6 Geschosse)

Die unmittelbare Bebauung am Juri-Gagarin-Ring ist ebenfalls hochgeschossig. Hier sind das siebengeschossige Thüringenhaus im Westen und das Gebäude der GEAT im Süden mit 6 Geschossen zu nennen. In der weiteren Umgebung südlich des Plangebietes befinden sich mehrere Gebäude mit einer bis zu 16-geschossigen Bauweise (Kreuzung Juri-Gagarin-Ring/Krämpferufer)

In einem Hochhausverträglichkeitsgutachten wurde die Auswirkung der Sichtbarkeit von Turm A mit einer Gebäudehöhe von 44m und Turm B mit einer Gebäudehöhe von ca. 60m bewertet. Das Gutachten gibt eine Empfehlung zur Reduzierung um 2-3 Geschosse für Turm B, um eine visuelle Beeinträchtigung des inneren und äußeren Stadtbildes so gering wie möglich zu halten. Daher wurde im weiteren Planungsprozess eine Reduktion der Geschosshöhe des Turms B um 2 Geschosse auf insgesamt 16 Geschosse vorgenommen.

Des Weiteren entspricht die festgesetzte Fassadenfarbe dem im Gutachten empfohlenen Hellbezugswert.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das geplante Vorhaben in Bezug auf das Schutzgut Landschafts- bzw. Ortsbild zu keinen erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen führt.

Der die Türme umgebende Freiraum mit Plaza und begrünten Freiflächen (außer die Freifläche des Kindergartens) ist frei zugänglich und wirkt sich darüber hinaus positiv auf das Ortsbild aus.

Aufgrund seiner Struktur und Ausstattung hat das Gebiet selbst eine geringe Bedeutung für die Erholungsnutzung. Lediglich dem Bereich des Flutgrabens ist eine große Bedeutung für die Erholungsnutzung beizumessen.

## 1.6 Allgemeine Planungsziele

In Anbetracht des prognostizierten Bevölkerungswachstums und dem Rückgang der Haushaltsgrößen ist es erforderlich, ausreichend Wohnraum in angemessener Qualität zu schaffen. Gemäß ISEK 2030 wird ein jährlicher Bedarf von ca. 700 Wohnungen im Geschosswohnungsbau prognostiziert. Wohnungsreserven aus Leerstand stehen nicht zur Verfügung, so dass der Neubau von Geschosswohnungsbau angekurbelt und entsprechende Bauflächen zeitgerecht und kontinuierlich bereitgestellt werden sollen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll deshalb Baurecht für neuen innerstädtischen Geschosswohnungsbau mit den dafür typischen kurzen Wegen geschaffen und gleichzeitig eine Stadtreparatur und Nachverdichtung an untergenutzten Flächen im Kernstadtbereich betrieben werden. Das Ziel der Planung ist dabei eine städtebauliche Reparatur in Anlehnung an den historischen Stadtraum der Moderne durch die Einfügung eines innovativen, unkonventionellen, neuen "Stadtbausteins" mit eigener architektonischer Identität, der den derzeit fehlenden Endpunkt des nördlichen

Ringes neu akzentuiert und den gegenwärtig undefinierten Nordteil des architektonischen Großensembles Juri-Gagarin-Ring komplettiert und stärkt. Die vorhandene Maßstäblichkeit der Ringbebauung wird damit in Dichte und Höhe zukunftsweisend weiterentwickelt.

In Anbetracht dieser Ausgangslage sowie unter Bezugnahme auf die Sanierungs- und Erhaltungsziele werden mit dem Bebauungsplan folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine attraktive, moderne innenstadtnahe Wohnanlage mit gemischten, unterschiedlich ausgerichteten Wohnformen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge (wie z.B. Kita) und Gastronomie sowie kleinen Gewerbeeinheiten, die der Versorgung des Gebietes dienen.
- Schaffung einer städtebaulichen Dominante in Form zweier Hochhäuser als räumlicher Endpunkt des Juri-Gagarin-Rings
- Sicherung größtmöglicher zusammenhängender Frei- und Grünflächen sowie Minimierung der Verkehrsbelastung. Die erforderlichen Stellplätze sind deshalb in einer Tiefgarage nachzuweisen.
- Erhalt des Grünraums des Flutgrabens sowie der historischen Stadtmauer am Johannesufer
- Fortführung der Straße "Johannesufer" als öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung

Die Planungsziele basieren auf dem mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Vorhabenbeschreibung und ist als gesondertes Plandokument beigefügt und Gegenstand des Planverfahrens.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat selbst keine Rechtswirkungen – er bekommt diese erst als Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan kann weitere aber nicht engere Regelungen als im Vorhaben- und Erschließungsplan treffen.

Bei der Transformation des Vorhaben- und Erschließungsplans in die kommunale Satzung werden zur Vermeidung von Problemen im Vollzug vorzugsweise bewährte und in der Kommentierung und Rechtsprechung ausgedeutete Planzeichen und Festsetzungsmöglichkeiten verwendet.

## 1.7 Planungsalternativen/ Planungswettbewerb

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT681 setzt das grundsätzliche Ziel der städtebaulichen Neuordnung einer Brachfläche nordöstlich der Altstadt um und ermöglicht die Nachnutzung eines innerstädtisch gelegenen, verkehrlich und technisch infrastrukturell erschlossenen Standortes in der Kernstadt. Die Planung vermeidet damit die mögliche Alternative der Erschließung und Aufsiedlung neuer Flächen außerhalb der Kernstadt mit ihren negativen Folgen. Da der Vorhabenträger im Besitz der Flächen im Geltungsbereich ist, scheidet andere Flächen im Stadtgebiet aus.

Planungsalternativen hinsichtlich der zukünftigen Bebauung der Brachfläche wurden im Zuge eines städtebaulich-architektonischen Realisierungswettbewerbes (gemäß Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW) geprüft. Der Stadtrat bestätigte mit Stadtratsbeschluss 0590/17 den überarbeiteten Wettbewerbsentwurf des 2. Preisträgers des Planungswettbewerbs als Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT681 "Am Johannesufer".

## 2. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

#### *Textliche Festsetzung Nr. 0: Verweisfestsetzung auf den Durchführungsvertrag*

Mit dieser Festsetzung sind im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die hohen Anforderungen, die das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) an die Konkretisierung des Vorhabens im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt<sup>2</sup> kollidieren häufig mit der erforderlichen Flexibilität aus Sicht der Vorhabenträger, um im Zuge der Projektrealisierung auf geänderte Nutzeranforderungen eingehen zu können. Aus diesem Grunde, hat der Gesetzgeber in § 12 Abs.3a BauGB die Möglichkeit geschaffen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf allgemeine Festsetzungen zu beschränken und durch entsprechenden Festsetzungsverweis auf den Durchführungsvertrag konkretisierende Zulässigkeitstatbestände in den Durchführungsvertrag auszulagern. Der Durchführungsvertrag wird dadurch für die bauaufsichtliche Prüfung des Vorhabens relevant.

Werden Änderungen am konkreten, im Durchführungsvertrag fixierten Konzept erforderlich, bedarf es so nicht einer erneuten Auslegung des Bebauungsplanes. Die Änderung der Zulässigkeitstatbestände kann durch Änderung des Durchführungsvertrages erfolgen, der lediglich der Billigung des Stadtrates bedarf. Nachbarn haben alle Vorhaben hinzunehmen, die den allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.<sup>3</sup>

Da ohne eine erneute Planänderung alle Nutzungen zulässig sein können, die von den allgemeinen Festsetzungen erfasst werden, ist dieses gesamte Nutzungsspektrum Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Alle abwägungserheblichen Auswirkungen aller nach der Planung zulässigen Nutzungen wurden deshalb in die Abwägung eingestellt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan in der aktuellen Fassung ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

#### *Zeichnerische Festsetzung: Urbanes Gebiet (MU)*

Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend, wird zur Umsetzung des Vorhabens die Art der baulichen Nutzung als Urbanes Gebiet festgesetzt. Damit wird sowohl der Lage des Plangebietes innerhalb der dicht besiedelten Kernstadt und innerhalb der gemischten Nutzungen zwischen Jurigagarin-Ring und Johannesufer als auch dem geplanten Nutzungs- und Baukonzept entsprochen. Die explizit innerstädtische Lage des Plangebietes und insbesondere die beabsichtigte Dichte begründen die Nutzungsart Urbanes Gebiet.

Für die für die Bebauung vorgesehenen Flächen wurde die seit 13.05.2017 neu zur Verfügung stehende Baugebietskategorie des Urbanen Gebietes gewählt, welche der „Erleichterung des Planens und Bauens in innerstädtischen Gebieten“ (Regierungsentwurf zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt) dient. Dieses mit der Novellierung der Baunutzungsverordnung eingeführte Baugebiet unterstützt ausdrücklich die Innenentwicklung und stärkere Nachverdichtung in den (besonders nachgefragten Innen-) Städten und

---

<sup>2</sup> VerwG Urteil vom 18.09.03 - 4CN 3.02

<sup>3</sup> BauGBÄndG 2007 Mustererlass, Nr. 2.3.3.3.

greift zudem mit der zugelassenen Nutzungsmischung die Vorstellungen der 'Leipzig-Charta' zur nachhaltigen europäischen Stadt auf.

Zum Zweck der Schaffung von Wohnraum sowie der verstärkten Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe dient die Festsetzung des Urbanen Gebietes dem Ziel, mehr Wohnungen als Gewerbe auf gleicher Fläche zu schaffen. Im Mischgebiet stehen das Wohnen und die gewerbliche Nutzung gleichberechtigt nebeneinander. Auf Grund der geplanten überwiegenden Wohnnutzung (ca. 80 Prozent) respektive dem relativ geringen Anteil an gewerblicher Nutzung (ca. 20 Prozent) ist die Möglichkeit der Festsetzung eines Mischgebietes nicht gegeben. Gleichfalls ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext mit der umgebenden Bebauung nicht begründet.

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 Definition des Vorhabens im Durchführungsvertrag und der dazugehörigen Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers.

#### *Textliche Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.3: Nutzungseinschränkungen*

Zur Sicherstellung des Schutzanspruches der Wohnnutzung im Plangebiet und im Umfeld des Plangebietes sind für den weiteren Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nutzungseinschränkungen für das Plangebiet festgesetzt. Diese Nutzungseinschränkungen entsprechen dem Vorhabenkonzept und dienen der Vermeidung von Störungswirkungen durch Betriebs- und Verkehrslärm.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen sind als Nutzungen aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht. Insbesondere aufgrund des befürchteten "Trading down - Effekts" sowie der mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Tankstellen verbundenen Störungen, insbesondere in den Abend- und Nachtstunden, entsprechen diese Nutzungen nicht dem Entwicklungsziel dieses Urbanen Gebietes. Weiterhin würden durch zusätzliche Lärmemissionen erhebliche Störungen der Wohnnutzungen hervorgerufen werden, die nicht den Planungszielen des Bebauungsplanes entsprechen. Aus diesem Grund sollen gemäß Vorhabenkonzept auch Einzelhandelsbetriebe flächenmäßig auf das Erdgeschoss Turm B sowie auf 200m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche je Betrieb beschränkt werden. In Anbetracht der Größe der festgesetzten Grundfläche des Turms B ist die Entstehung von großflächigem Einzelhandel ausgeschlossen.

Im Sinne des angestrebten urbanen Charakters, insbesondere im Bereich der Plaza, sind Wohnnutzungen in den Erdgeschossen der Türme A und B ausgeschlossen. Dies entspricht ebenfalls dem Vorhabenkonzept, welches die erforderlichen Dienstleistungs- und Serviceeinrichtungen in den Erdgeschossen der Türme A und B vorsieht. Qualitätsvolles Wohnen ist dort nicht zu erwarten.

#### *Textliche Festsetzung Nr. 1.4: Ausschluss von Fremdwerbung*

Der Wunsch von Gewerbetreibenden, an exponierter Stelle für ihr Geschäft zu werben, und das Interesse der Allgemeinheit an der Erhaltung des Stadtbildes führen oftmals zu Konflikten, die eines Interessenausgleiches bedürfen. Um die Störwirkung von Werbeanlagen auf das Stadtbild zu minimieren, sollen deshalb Werbeanlagen, die der Fremdwerbung dienen, ausgeschlossen werden. Die Lage im Saniierungsgebiet „Altstadt“ sowie die unmittelbare Nähe zur denkmalgeschützten Altstadt rechtfertigen diese strenge Regelung.



## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch

- die Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ 0,4)
- die Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ 3,0)
- und der maximalen Oberkanten der Gebäude als Höchstmaß

festgesetzt.

### *Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 2.1: GRZ, GFZ und Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Tiefgaragen*

Die Festsetzung der Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4 unterschreitet deutlich die im Urbanen Gebiet maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8. Sie orientiert sich am Überbauungsgrad des Umfeldes sowie an der Obergrenze für Wohnnutzungen und ermöglicht die Umsetzung des geplanten Vorhabens im Sinne der Auslobung zum vorangegangenen Planungswettbewerb sowie die Sicherung ausreichender, dem Wohnen dienender Freiräume.

Die festgesetzte zulässige GRZ darf jedoch durch Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Damit wird die lt. BauNVO im Urbanen Gebiet zulässige Obergrenze von 0,8 voll ausgeschöpft, jedoch nicht überschritten. Die Ausschöpfung der Obergrenze der GRZ und der damit verbundene Unterbauungsgrad des Grundstücks ist in Anbetracht der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit i.V.m. mit der Bau- und Nutzungsdichte zur störungsfreien Unterbringung des ruhenden Verkehrs erforderlich. Die Unterbauung des Grundstücks wird durch die Anzahl der Baumpflanzungen und der dafür vorgesehenen Erdüberdeckung (Hügel) der begrüneten Bereiche kompensiert.

Mit der festgesetzten GFZ von 3,0 wird das Höchstmaß entsprechend BauNVO ausgeschöpft und die Obergrenze für Urbane Gebiete gemäß § 17 BauNVO eingehalten. In Anbetracht der gewollten Gebäudehöhe und Geschossigkeit ist eine Ausschöpfung der Obergrenze erforderlich.

### *Zeichnerische Festsetzung und Ansichten: Höhe baulicher Anlagen*

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die festgesetzten Ansichten sowie die Festsetzung der maximalen Oberkanten der Gebäude als Höchstmaß definiert. Die festgesetzten Ansichten mit ihren Geschossen und Gebäudehöhen entsprechen dem Vorhabenkonzept. Eine derartige weitgehende Bindung ist erforderlich, um gemäß den allgemeinen Planungszielen die gewollte Höhendominanz am Endpunkt des Ringes sowie die Gebäudeproportionen zu sichern. Mit der Festsetzung einer maximalen Oberkante der Gebäude soll auf der Grundlage des Hochhausverträglichkeitsgutachtens der Verträglichkeit des Vorhabens und dem Umgebungsschutz zur denkmalgeschützten "Baulichen Gesamtanlage Altstadt Erfurt" Rechnung getragen werden. Die festgesetzten Gebäudehöhen, insbesondere für Turm B, orientiert sich dabei an den bestehenden Wohnhochhäusern am Krämpfertor sowie den Empfehlungen des Hochhausverträglichkeitsgutachtens.

Eine Überschreitung der Oberkante Gebäude wird nicht eingeräumt, da dies zu Störwirkungen auf die Altstadt Erfurt führen und denkmalrechtliche Konflikte hervorrufen würde.

### *Textliche Festsetzung Nr. 2.2: festgesetzte Oberkante Fertigdecke Tiefgarage*

Durch die Festsetzung der maximalen Oberkante der Fertigdecke der Tiefgarage auf 193,30m über NHN wird sichergestellt, dass diese sich in das umgebende Gelände einordnet und mit Ausnahme der Rampen baulich nicht sichtbar in Erscheinung tritt und i.V.m. der textlichen Festsetzung Nr. 5.2 eine ange-

messene Überdeckung für Begrünungen erfolgen kann. Unterhalb der Türme (Baufelder BF 1 – BF6) entspricht die Oberkante der Fertigdecke Tiefgarage der Erdgeschosshöhe 0,00 bzw. 194,00 über NHN.

### *Textliche Festsetzung Nr. 2.3: festgesetzte Oberkanten Lüftungsbauwerke*

Mit dieser Festsetzung werden die zulässigen Lüftungsbauwerke der Tiefgarage in ihrer maximalen Höhe auf 2,50 m beschränkt, um deren räumliche Wirkung und die gestalterische Beeinträchtigung der angrenzenden, öffentlich wirksamen Freiräume möglichst gering zu halten. Darüber hinaus werden durch die Höhenbeschränkung i.V.m. mit der Festsetzung Nr. 4.1 verlässliche Rahmenbedingungen hinsichtlich der Einordnung baulicher Nebenanlagen für die Bewohner und Nachbarn gegeben.

## **2.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

### *Zeichnerische Festsetzungen: Baulinien und Baugrenzen i.V.m. Teil A2 - Ansichten*

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch festgesetzte Baulinien und Baugrenzen definiert. Die Baulinien und Baugrenzen beziehen sich dabei auf die umlaufend auskragenden Geschossdecken mit ihren Brüstungselementen, welche die äußere Kubatur der Gebäude maximal begrenzen sollen. Die engen baukörperähnlichen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen aus städtebaulichen Gründen zur Sicherung des Vorhabenkonzeptes hinsichtlich einer klaren Disposition zur Lage der Baukörper und den damit verbundenen Abstandsflächen und Freiräumen.

Eine Variabilität in der Raumstruktur wird nicht eingeräumt.

Die Baukörper sind nach den zeichnerisch festgesetzten Baulinien i.V.m. den in Teil A 2 – Ansichten getroffenen vorhabenkonkreten Festsetzungen nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB zwingend festgesetzt. Durch die Baukörperanordnung kommt es teilweise zu geringeren Abstandsflächentiefen als nach Thüringer Bauordnung gefordert. Den getroffenen zeichnerischen Festsetzungen im Teil A 2 – Ansichten i.V.m. den Festsetzungen zu Baulinien kommen damit Rechtswirkungen zu entsprechend geringeren Abstandsflächen im Sinne von § 6 Abs. 5 Satz 3 ThürBO zu.

Diese Festsetzungen dienen der Bestimmung der Abstandsflächentiefen abweichend von der Thüringer Bauordnung, indem damit vorhabenspezifische Regelungen zur Lage und Höhe der Außenwände getroffen werden.

Die Regelungen der Thüringer Bauordnung zu den Abstandsflächen finden daher in diesen Bereichen keine Anwendung. Im Einzelnen gilt dies für folgende Fassaden:

- Turm A, Fassade Südost (betroffen: Teilbereich Fremdgrundstück 74/5, Flur 125),
- Turm A, Fassade Nordost (betroffen: öffentliche Flurstücke Flutgraben und geplante Straße Johannesufer),
- Turm A, Fassade Nordwest (betroffen: eigenes Grundstück / Überschneidung von Abstandsflächen Turm A und Turm B),
- Turm B, Fassade Südost (betroffen: eigenes Grundstück / Überschneidung von Abstandsflächen Turm A und Turm B sowie öffentliches Flurstück 43/11, Flur 125),
- Turm B, Fassade Südwest (betroffen: öffentliche Flurstücke Wallstraße und 43/11, Flur 125 sowie Fremdgrundstück Flur 124, Flurstücke 111/10 und 161),
- Turm B, Fassade Nordwest (betroffen: eigenes Grundstück / Überschneidung von Abstandsflächen Turm B und Stadtvilla C, öffentliche Flurstücke Wallstraße),

- Stadtvilla C, Fassade Nordwest (betroffen: Fremdgrundstücke Flur 124, Flurstücke 146 und 155/1)
- Stadtvilla C, Fassade Südost (betroffen: eigenes Grundstück/ Überschneidung von Abstandsflächen Turm B und Stadtvilla C)

Im Bereich der Baufelder BF 2 und BF 5 gelten bestimmte Baugrenzen und Baulinien nur für bestimmte Geschosse. Damit sollen sogenannte "Luftgeschosse" für die unteren vier Geschosse und die Gebäudeauskragung der darüber liegenden Geschosse gesichert werden.

Die engen Festsetzungen sind gemäß den allgemeinen Planungszielen erforderlich für die Umsetzung des Vorhabens gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- u. Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

Für die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Fläche für Außenbewirtschaftung (80m<sup>2</sup>) kommt der § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO zur Anwendung. Gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO können bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

### **Ausreichende Belichtung:**

Die Besonnungssituation nach DIN5034 ist in Anlage 4 dargestellt. Aufgrund der Ausrichtung der geplanten Gebäude lässt sich feststellen, dass die nach Norden, Nordwesten und Nordosten weisenden Fassaden die DIN-Kriterien nicht erfüllen können. Dagegen ist an den nach Süden und Südwesten bzw. Südosten gerichteten Fassaden häufig eine Erfüllung des DIN-Kriteriums schon in den unteren bzw. mittleren Etagen gegeben. So sind beide DIN-Kriterien der Südwestfassaden von Turm A und Turm B bereits im Erdgeschoss erfüllt und an der Südostfassade von Turm A ab der Etage 2 bzw. 3. Die Besonnung der Stadtvilla wird insbesondere durch den Turm B beschränkt. Dementsprechend sind beide DIN-Kriterien an der Südwestfassade erst ab der 5. Etage und an der Südostfassade ab der 4. Etage erfüllt. Die unteren Etagen werden jedoch noch soweit besonnt, dass das DIN-Kriterium "1h am 17.01." an den Südfassaden erfüllt wird.

Die nachgewiesene Besonnungssituation stellt eine oft in innerstädtischen Bereichen vorkommende Situation dar. Beengte Verhältnisse sind typisch, so dass in innerstädtischen Lagen oder im Zuge flächensparenden Bauens eine Einhaltung der DIN-Kriterien häufig in Teilen nicht gegeben ist.

In Anbetracht der öffentlichen Interessen an der Schaffung von Wohnraum auf innerstädtischen Brachflächen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung), an der "Reparatur" des Stadtgrundrisses sowie der Schaffung einer Höhendominanz als Endpunktes der Ringbebauung wird die Belichtungssituation als mit den Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vereinbar eingeschätzt.

Es ist davon auszugehen, dass gesunde Wohnverhältnisse damit nicht gefährdet sind. Die DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" hat keinen normativen Charakter, sondern bietet lediglich eine Orientierung für den Planungsprozess. Damit gibt es keine zwingenden gesetzlichen Regelungen zu den Anforderungen an die Minimalbesonnung von Wohnungen.

Der Nachweis der Einhaltung der normierten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Es wird im Gutachten empfohlen, im Rahmen der Genehmigungsplanung durch genaue Konfiguration der Aufenthaltsräume mit entsprechender Dimensionierung der Fenster und Bepflanzung die Belichtung zu optimieren. Der Nachweis und Vollzug der bauordnungsrechtlichen Regelungen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geführt.

### **Ausreichende Belüftung:**

Bei den vorgesehenen Gebäudeabständen ist dies regelmäßig als gegeben anzusehen.

### **Windkomfort**

Für die Beurteilung des Windkomforts wurde ein Gutachten vom Ingenieurbüro Lohmeyer angefertigt. In den überwiegenden Bereichen des Plangebietes treten keine Windkomfortprobleme auf. Eine Gefährdung des Laufens und des Aufenthalts auf den Freiflächen liegt nicht vor. Lediglich für Teilbereiche wird vom Gutachter ein längerer Aufenthalt nicht empfohlen. Jedoch wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass die Modellrechnung nur einen abschätzenden Charakter hat. Die bestehende und geplante Vegetation im Plangebiet und in der näheren Umgebung trägt zu einer Verringerung der Windgeschwindigkeit bei. Dies würde insbesondere die Aufenthaltsflächen für die Kita und das Straßencafé betreffen. Durch geeignete Bepflanzung kann eine Verbesserung des Windkomforts erreicht werden.

Die konkrete Einordnung von Aufenthaltsflächen und die konkrete Prüfung der Windverhältnisse, ggf. durch einen Windkanalversuch, erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung. Das erstellte Gutachten hat keinen normativen Charakter, sondern bietet lediglich eine Orientierung für den Planungsprozess. Lagekonkrete Festsetzungen zu Aufenthaltsbereichen bestimmter Nutzungen werden im Bebauungsplan nicht getroffen, so dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes einer Berücksichtigung der Empfehlungen des Gutachtens nicht entgegenstehen.

### **Einhaltung der Brandschutzanforderungen:**

Die Anforderungen an den Brandschutz werden durch die geringeren Tiefen der Abstandsflächen nicht verletzt. Der erforderliche Mindestabstand vor Fassaden mit Fenstern von 5 m ist gewährleistet. Der Brandschutznachweis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geführt.

#### *Textliche Festsetzung Nr. 3.1: Zurücktreten von der Baulinie*

Ein Zurücktreten von der Baulinie ist bis zu 1,10 m auf einer Breite von maximal 6,00 m, in der Summe höchstens 30 % der jeweiligen Fassadenlänge pro Geschoss zulässig, da dies der Gestaltungsabsicht zur Gliederung der Außenwände entspricht. Dabei ergänzen sich die mit dieser Festsetzung zugelassenen Einschnitte in den umlaufenden Auskragungen mit den zurückgesetzten Loggien.

## **2.4 Verkehrsflächen und der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

#### *Zeichnerische Festsetzungen: Straßenverkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie*

Durch die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien erfolgt eine eindeutige Abgrenzung der privaten Bauflächen von den öffentlichen Verkehrsflächen. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche ist für die Einordnung eines straßenbegleitenden Fußweges einschließlich Straßenbäume am Juri-Gagarin-Ring erforderlich und dient der Sicherung als öffentliche Verkehrsfläche.

#### *Zeichnerische Festsetzung: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche (verkehrsberuhigt)*

Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Mischverkehrsfläche" dient der Erschließung des Vorhabens sowie den allgemeinen Planungszielen entsprechend der Verlängerung des "Johannesufers" als öffentliche Wegebeziehung. Die Breite der Fläche basiert auf der Erschließungsplanung.

Die Festsetzung als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche entspricht ihrer für den motorisierten Verkehr untergeordneten Bedeutung und der Erschließungsfunktion ausschließlich für die verkehrliche Anbindung des Vorhabens (Zufahrt Tiefgarage, Wendemöglichkeit für Kurzzeitparker Kindertagesstätte, Rettungs- und Müllfahrzeuge). Eine Trennung der Verkehrsarten ist nicht notwendig.

*Zeichnerische Festsetzung: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg*

Mit der Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Fuß- und Radweg in der Verlängerung der Mischverkehrsfläche ab der Nordwestkante der Plaza bis zur Grenze des Geltungsbereiches soll den allgemeinen Planungszielen entsprechend, begleitend zum Flutgraben, eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung geschaffen werden. Diese Wegeverbindung entspricht dem im Stadtgrundriss vorhandenen uferbegleitenden öffentlichen Wegen (Krämpferufer, Schmidtstedter Ufer, Johannesufer) und ist deshalb stadtstrukturell erforderlich.

## 2.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten

*Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzung Nr. 4.1: Hochbauliche Nebenanlagen*

Hochbauliche Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der für die jeweilige Zweckbestimmung festgesetzten Flächen zulässig. Dies gilt nicht für Spielanlagen, die uneingeschränkt zulässig sind. Die Einschränkungen für die Zulässigkeit von Nebenanlagen soll eine geordnete Flächeninanspruchnahme innerhalb des Geltungsbereiches sichern. Zudem wird die Störwirkung auf die Raumstruktur sowie die Freiräume berechenbar gestaltet.

*Textliche Festsetzungen Nr. 4.2 bis 4.4: Tiefgarage, Oberirdische Stellplätze und Garagen*

Angesichts der grundsätzlichen Zielsetzung einer hohen städtebaulichen Dichte bei einer gleichzeitigen hohen Freiraumqualität sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. Damit soll eine geordnete Flächeninanspruchnahme innerhalb des Baugebietes gesichert werden. Eine Ausnahme bilden die Stellplätze für Kurzzeitparker in der Verlängerung der Straße Johannesufer, die dem Bring- und Holverkehr der Kindertagesstätte vorbehalten und funktional notwendig sind.

Der Vorhabenträger hat das Grundstück zwischen Juri-Gagarin-Ring, Wallstraße und Johannesufer unter der Maßgabe erworben, dass auf dem Grundstück die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage hergestellt werden. Die erforderlichen maximal 171 unterirdischen Stellplätze sind nur innerhalb der Baufelder sowie des festgesetzten Bereichs in einer Tiefgarage planungsrechtlich zulässig. Durch Konzentration des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage soll zudem eine unzumutbare Beeinträchtigung durch Verkehrslärm für die Wohnnutzung am Standort und im Umfeld reduziert werden.

*Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 4.5 und Nr. 4.6 : Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgaragen*

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie der Reduzierung des Verkehrslärms wurden für die Tiefgaragen zwei Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Diese Festsetzung gewährleistet die Erschließung des Grundstücks vom öffentlichen Straßenraum und dient der Konfliktbewältigung hinsichtlich verkehrlicher und immissionsschutzrechtlicher Belange. Durch Bündelung der Zufahrten soll eine zielgerichtete und geordnete Verteilung des An- und Abfahrtsverkehrs gesichert werden, um die Störwirkung auf das Verkehrsnetz sowie die lärmempfindlichen Nutzungen zu minimieren.

Aus stadträumlichen und verkehrstechnischen Gründen und zur Gewährleistung einer sicheren Dispositionsgrundlage hinsichtlich der Lage der Tiefgaragenzufahrten wurden die Ein- und Ausfahrtsbereiche auf jeweils eine Zufahrt in der Wallstraße und am Johannesufer beschränkt.

Die Einhaltung der zulässigen Immissionsgrenzwerte wurde unter der Voraussetzung der festgesetzten Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch eine Schallimmissionsprognose nachgewiesen (siehe Anlage 3).

Das Zurücksetzen des Rampenbauwerks dient der Funktionsfähigkeit eines störungsfreien Verkehrsablaufs im Bereich der TG-Zufahrt, um den Begegnungsfall zweier Fahrzeuge zu gewährleisten.

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

### *Textliche Festsetzung Nr. 5.1: Oberflächenbefestigung,*

Der Ausschluss von vollversiegelnden Oberflächenmaterialien innerhalb der Flächen mit Pflanzbindung sowie der geordnete Wasserabfluss befestigter Flächen mindert die Eingriffsschwere, dient dem natürlichen Regenwasserabflusses und hat klimaökologische Ausgleichsfunktion.

### *Textliche Festsetzung Nr. 5.2: Überdeckung der Tiefgarage*

Die Teile der Tiefgarage, die nicht überbaut sind und als Vegetationsflächen mit Pflanzbindung gekennzeichnet sind, sollen mit mindestens 60 cm Oberboden/ Pflanzsubstrat überdeckt werden, um die natürliche Bodenfunktion in diesen Bereichen zu sichern und um i.V.m. mit der zeichnerischen Festsetzung zur Höhenlage des Geländes und der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 genügend Wurzelraum für eine intensive Begrünung zu gewährleisten sowie ausreichende Entwicklungschancen für die Bepflanzung sicher zu stellen.

Die Festsetzung erfolgt sowohl aus gestalterischen Gründen zur Verbesserung des Wohnumfeldes als auch aus ökologischen Gründen zur Verbesserung des Mikroklimas.

### *Textliche Festsetzungen Nr. 5.3 bis 5.4: Wurzelbereiche von Bäumen*

Im Bereich der Baumpflanzungen wird das Volumen des durchwurzelbaren Bodens festgelegt, um genügend Wurzelraum für die Bäume zu gewährleisten und ausreichende Entwicklungschancen für die Gehölze sicher zu stellen. Die festgesetzten Anforderungen an Baumpflanzungen sind im Sinne angemessener Wachstumsbedingungen und zum langfristigen Erhalt der Bepflanzung notwendig.

### *Textliche Festsetzungen Nr. 5.5 bis 5.7: Begrünung der Dachflächen*

Das Plangebiet befindet sich in der klimatischen Sanierungszone IV des dicht besiedelten Altstadtbereiches und Stadtkerns von Erfurt, welcher eine hohe flächenmäßige Überwärmung mit negativer Wirkung auf das Bioklima des Menschen aufweist. Die festgesetzte prozentuale Mindestbegrünung der Dachflächen dient der Verbesserung des Mikroklimas, der Rückhaltung des Regenwassers, der Verminderung der Aufheizung der Dachflächen sowie der Schaffung von Lebensräumen.

Darüber hinaus sind die Dachflächen der niedrigen Gebäudeteile und der Lüftungsbauwerke aus den umliegenden Gebäuden einsehbar und sollen sich daher durch die Dachbegrünung harmonischer in die Freiflächen einfügen.

## 2.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

### *Zeichnerische Festsetzungen: Leitungsrechte*

Mit der Festsetzung einer mit einem Leitungsrechts zu Gunsten der Leitungsträger zu belastenden Fläche sollen die hier vorhandenen Leitungen (Abwasser, Trinkwasser und Gas), insbesondere der Hauptsammler, öffentlich-rechtlich im Vollzug der Satzung gesichert werden.

Die festgesetzten Breiten der Flächen ergeben sich aus den Schutzstreifenregelungen der jeweiligen Leitungsträger.

### *Zeichnerische Festsetzungen: Fahrrechte*

Die Festsetzung der mit einem Fahrrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit zu belastenden Fläche soll die Wendemöglichkeit von Fahrzeugen, einschließlich Müllfahrzeug und Feuerwehr im Vollzug der Satzung sichern, da die Fortführung der Verkehrsfläche als Rad-Gehweg erfolgen soll. Bei der Flächenfestsetzung wurden die jeweiligen Wenderadien berücksichtigt.

## 2.8 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

### *Textliche Festsetzung Nr. 6.1: Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen*

In Feuerungsanlagen dürfen keine festen und flüssigen Brennstoffe verwendet werden. Dieses Verwendungsverbot schließt den Betrieb offener Kamine gemäß § 2 Nr.12 der 1. BImSchV explizit ein.

Durch die Tallage der Stadt Erfurt treten sehr häufig Inversionen auf, die sich oft erst am Nachmittag auflösen. Nach den Ergebnissen des Klimagutachtens ist das an 120 Tagen im Jahr der Fall. Des Weiteren muss davon ausgegangen werden, dass im statistischen Mittel an 30 Tagen im Jahr die Inversionen nichtabgebaut werden und damit ganztägig anhalten. Eine Folge der reduzierten Luftaustauschbedingungen sind zu hohe Luftschadstoffbelastungen.

Mit der Tallage der Stadt Erfurt und den damit verbundenen klimatischen Auswirkungen 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. Mit festen und flüssigen Brennstoffen betriebene Feuerungsanlagen tragen zur Belastung der Luftschadstoffe Feinstaub PM 10 und Stickstoffdioxid NO<sub>1</sub> bei; weshalb die Reduktion der Hintergrundbelastung um 70% als Zielstellung in die Luftreinhalteplanung der Landeshauptstadt Erfurt aufgenommen wurde.

Darüber hinaus wurden mit der 39. BImSchV (02.08.2010) die Grenzwerte für bestimmte Luftschadstoffe verschärft.

Der Ausschluss flüssiger und fester Brennstoffe erfolgt deshalb insbesondere hinsichtlich der Reduzierung der Stickstoff- und Feinstaubemissionen. Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Fernwärmeversorgungsgebietes, in dem die Fernwärme anliegt und Anschluss- und Benutzungszwang besteht. Laut § 5 (7) Fernwärmesatzung ist im Satzungsgebiet bei diesbezüglichen erschlossenen Grundstücken jedes Gebäude anzuschließen.

## 2.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Auf Grund der Problematik, dass beim Bauen auf innerstädtischen Flächen und entlang von Hauptverkehrsstraßen die Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" grundsätzlich überschritten werden, hat die Stadt im Verfahren den Belangen des Schallschutzes einen hohen Rang eingeräumt und zum Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Anlage 3).

Das Baugebiet wird als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Nach TA Lärm gilt für Urbane Gebiete ein um 3 dB höherer Immissionsrichtwert (IRW) gegenüber dem Mischgebiet.

IRW TA Lärm tags/ nachts	63/45 dB(A)
--------------------------	-------------

Da Urbane Gebiete in der DIN 18005 und im Beiblatt 1 zu DIN 18005 sowie in der 16. BImSchV nicht aufgeführt sind, werden die Immissionen für Verkehrslärm mit den Schalltechnischen Orientierungswerten (STO) des Beiblattes 1 zu DIN 18005 und den Immissionsgrenzwerten (IGRW) der 16. BImSchV mit denen eines Mischgebietes verglichen.

STO – Mischgebiet tags/nachts	60/50 dB(A)
-------------------------------	-------------

IGRW – Mischgebiet tags/ nachts	64/54 dB(A)
---------------------------------	-------------

Im Rahmen der Schallimmissionsprognose LG 61/2017 (Anlage 3) wurden die Lärmimmissionen des zusätzlichen anlagenbezogenen Verkehrs auf den angrenzenden öffentlichen Straßen, der Verkehrslärm sowie die Schallimmissionen der Tiefgarage geprüft und notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz ermittelt.

### Zusätzlicher Anlagenbezogener Verkehr auf den angrenzenden öffentlichen Straßen

Für den Bereich der Wallstraße ist keine relevante Erhöhung des Verkehrs auf der öffentlichen Straße zu erwarten, da alleine durch den Verkehr der Tiefgarage des Thüringenhauses mit 450 Stellplätzen deutlich mehr Verkehr bereits vorhanden ist. Der Teil der neuen Tiefgarage, der über die Wallstraße erschlossen wird, hat im Vergleich nur 101 Stellplätze. Die Tiefgaragenzufahrt Wallstraße befindet sich im Einmündungsbereich zum Juri-Gagarin-Ring, so dass kein zusätzlicher Verkehr in die Wallstraße hineingeleitet wird.

Im Bereich des Johannesufers ist durch das geplante Vorhaben mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen (lt. Schätzung Schallimmissionsprognose ergibt sich dort ein zusätzlicher anlagenbezogener Verkehr von tags 17 Pkw/h und nachts 2 Pkw/h). Eine überschlägige Ausbreitungsrechnung führt zu einem Beurteilungspegel für den zusätzlichen anlagenbezogenen Verkehr im Bereich Johannesufer von tags 50 dB(A) und nachts 41 dB(A). Damit wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV tags um mindestens 14 dB(A) und nachts um 13 dB(A) unterschritten.

### Verkehrslärm

Laut Schallimmissionsprognose ergeben sich durch die Schallimmissionen des Straßenverkehrs Überschreitungen der Schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete tags um 2 dB(A) und nachts um 4 dB(A). Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete werden eingehalten, so dass die Zumutbarkeitsschwelle nicht überschritten wird und von einer drohenden Gesundheitsgefahr nicht ausgegangen werden muss.

Die Schalltechnischen Orientierungswerte stellen keine definitiven Grenzwerte dar und unterliegen der gemeindlichen Abwägung. Im Rahmen des Abwägungsprozesses werden die in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Pegelüberschreitungen als für derartige innerstädtische Standorte charakteristisch und vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastung und möglicher passiver Schallschutzmaßnahmen nach ihrem Umfang als mit einer MU-Festsetzung vereinbar erachtet.



Innenentwicklung ist regelmäßig mit höheren Lärmkonflikten verbunden, da es gerade in Stadtgebieten häufig nicht möglich ist, allein durch Wahrung von Abständen zu den jeweiligen Lärmquellen, insbesondere zu Verkehrs- und Schienenwegen schädliche Lärmeinwirkungen auf Wohngebiete zu vermeiden. Für die Entwicklung innerstädtischer Wohnstandorte sprechen jedoch bodenrechtlich relevante Aspekte. Nach § 11a Abs. 2 Satz 1 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und insbesondere die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Innenentwicklung, Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Brachflächen vermeidet nicht nur die Neuinanspruchnahme von Flächen im Umland, sondern vermindert aufgrund der guten ÖPNV-Erschließung Verkehrsemissionen. Weiterhin besteht das Interesse der Gemeinde, Wohnraum zu schaffen, um Abwanderungen der Bevölkerung in das Umland zu verhindern. In Anbetracht der städtebaulichen Zielstellung, die entstandene Brache/ Lücke am Juri-Gagarin-Ring wiederzubeleben und den Stadtgrundriss an dieser Stelle wieder zu vervollständigen, bestehen Alternativlösungen nicht.

Der Geltungsbereich grenzt zum Teil an bestehende Wohnbereiche, u.a. entlang des Johannesufers sowie entlang des Juri-Gagarin-Rings/ Krämpfertor. Diese Wohnbebauung ist bereits derzeit einer Lärmvorbelastung aus Richtung Stauffenbergallee und Juri-Gagarin-Ring ausgesetzt. Außerhalb planungsrechtlich relevanter Erwägungen legt dies die Vermutung einer tatsächlich höheren Konflikttoleranz im innerstädtischen Bereich nahe.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen für die Wohnbebauung wurden in Anbetracht der stadträumlichen Situation innerhalb des bebauten Innenstadtgebietes nach Abwägung verworfen. Lärmschutzwänden stünden eine nachhaltige Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes und der Qualität des Wohnumfeldes entgegen. Diese Festsetzungen zum aktiven Lärmschutz scheiden aus diesen Gründen aus.

Eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf den jeweiligen Straßenabschnitten steht der Verkehrsbedeutung der entsprechenden Straßen entgegen, nach der eine Geschwindigkeitsbeschränkung nicht sachgerecht wäre. Diese Festsetzungen zum aktiven Lärmschutz scheiden aus diesen Gründen ebenfalls aus.

Zur Konfliktbewältigung wurden deshalb entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, um die erforderlichen Innenpegel gewährleisten zu können.

#### Tiefgarage

Die Beurteilung der Geräusche der Tiefgarage erfolgt nach TA Lärm. Gemäß den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose wird der Immissionsrichtwert für Urbane Gebiete an der geplanten Bebauung tags mindestens um 11 dB(A) unterschritten und nachts maximal ausgeschöpft. An der vorhandenen Bebauung (nächster Nachbar) wird der Richtwert tags um mindestens 16 dB(A) und nachts um mindestens 3 dB(A) unterschritten.

#### *Textliche Festsetzungen Nr. 7.1 bis 7.6: Schallschutzmaßnahmen Tiefgarage*

Zur Reduzierung der Geräuschimmissionen durch die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich schallabsorbierender Maßnahmen (Fahrbahnbelag, Wand- und Deckenbekleidung der Rampen) sowie einer lärmarmen Ausführung (Rinnen) festgesetzt.

Bei Realisierung der festgesetzten Maßnahmen wird sichergestellt, dass die Grenzwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen Bebauung eingehalten werden.

#### *Textliche Festsetzungen Nr. 7.7 und 7.8: Schallschutzmaßnahmen: Lärmpegelbereich, Schalldämm-Maße der Außenbauteile, Lüftungseinrichtungen*

Die Festsetzungen dienen dem Schutz der Wohnbebauung vor Lärmimmissionen des Straßenlärms und durch die Parkierungsvorgänge der Tiefgaragen sowie durch haustechnische Anlagen.

Vor dem Hintergrund der festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen zum Schalldämmmaß der Außenbauteile sowie den Lüftungsvorkehrungen für im Nachtzeitraum genutzte Aufenthalts- und Schlafräume liegen Verhältnisse vor, die mit einer Wohnnutzung als vereinbar zu erachten sind.

Die in der Schallimmissionsprognose empfohlenen Maßnahmen hinsichtlich der Bewirtschaftung und Nutzung der im Erdgeschossbereich des Turms B vorgesehenen kleinen Gastronomie- und Gewerbebeeinträchtigungen zur Wahrung der Schallschutzanforderungen (wie z.B. Öffnungszeiten, Außenbewirtschaftung, Lieferzeiten) werden im Rahmen des Durchführungsvertrages bzw. Bauantragsverfahrens geregelt.

## **2.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindung für Bepflanzung**

### *Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 8.1 bis 8.3: Baumpflanzungen*

Die festgesetzten Baumpflanzungen dienen der Aufwertung der Wohn- und Aufenthaltsqualität in den Freibereichen und schaffen neue Lebensräume für die Tierwelt. Mit den Baumpflanzungen kann der Ersatz für notwendige Baumfällungen auf dem Baugrundstück vollständig gesichert werden.

Die Mindestanforderungen an Qualität und Größe sind in den Festsetzungen festgelegt, um bereits von Beginn an eine gestalterische Aussage treffen zu können und ausreichende Entwicklungschancen der Gehölze sicher zu stellen.

Für die Sicherung der Verwendung standortgerechter und gestaltungsrelevanter Pflanzen wird eine Artenliste festgelegt. Die angegebenen zu verwendenden Arten entsprechen den gestalterischen Absichten und beruhen auf Erfahrungen des Garten- und Friedhofsamtes der Stadt Erfurt zu geeigneten Baumarten für den Innenstadtbereich.

Mit der Festsetzung von drei Baumstandorten im Bereich der Straßenverkehrsfläche wird dem Ziel einer Fortführung der straßenbegleitenden Baumpflanzungen entlang des Juri-Gagarin-Rings entsprochen. Gleichzeitig wird ein Beitrag zum Stadtklima geleistet.

Mit der Festsetzung der Pflanzqualität soll eine schnelle Entwicklung und eine zeitnahe Gestaltungsaussage / raumwirksame Grünstruktur erreicht werden.

Sollten die Baumstandorte beispielsweise aufgrund möglicher Leitungen im Untergrund verschoben werden müssen, so ist dies möglich. Jedoch ist die Linearität der Baumreihe zu erhalten.

### *Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen Nr. 8.4 bis 8.6: Begrünungsmaßnahmen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen*

Mit diesen Festsetzungen zur Begrünung der Anpflanzflächen A1 bis A5 sollen durch Strauch-, Stauden- und Baumbepflanzungen die ökologisch hochwertige Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Sicherung der natürlichen Bodenfunktion und die Rückführung des Oberflächenwassers in den Boden, die Schaffung von Lebensräumen und eine Verbesserung des Mikroklimas unterstützt werden.

Es wird eine prozentuale Mindestfläche für die Begrünung festgelegt, um die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken. Um eine strukturreiche Bepflanzung sicher zu stellen, wird ein prozentuales Mindestmaß für Strauchpflanzungen festgesetzt.

Laut Begrünungssatzung der Stadt Erfurt sind 20% der begrünten Flächen mit Gehölzen zu bepflanzen. Dies ist durch die Festsetzung eines prozentualen Mindestanteiles an Strauchpflanzungen von 30% im Bereich der gärtnerisch anzulegenden Flächen gewährleistet.

Darüber hinaus führen die Begrünungsmaßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den wohnnahen Freibereichen sowie dem Freibereich der Kindertagesstätte.

Es werden Mindestqualitäten für Strauchpflanzungen festgesetzt, damit diese von Beginn an wirken und gute Entwicklungschancen haben.

Abgestimmt mit dem Freiraumkonzept des Vorhabens sind die Empfehlungen des Grünordnungsplanes in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Die Freiflächenbegrünung und -gestaltung ist entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans umzusetzen.

#### *Textliche Festsetzung Nr. 8.7: Fassadenbegrünung*

Die Festsetzung eines mindestens zu realisierenden prozentualen Anteils an Fassadenbegrünung dient der Umsetzung einer der grundlegenden Gestaltungsabsichten des prämierten Entwurfskonzepts des Planungswettbewerbs. Neben der gestalterischen Bedeutung kommt der Fassadenbegrünung eine klimaökologische Ausgleichsfunktion zu. Weiterhin werden ca. 600m<sup>2</sup> neue Biotopstrukturen für die Avifauna und Wirbellose geschaffen.

#### *Textliche Festsetzung Nr. 8.8: Eingrünung Lüftungsbauwerke der Tiefgarage*

Die Festsetzung zur Eingrünung der Lüftungsbauwerke und Trafostationen dient der Aufwertung der Wohn- und Aufenthaltsqualität und der Minderung der räumlichen Wirkung und der gestalterischen Beeinträchtigung der angrenzenden, öffentlich wirksamen Freiräume. Neben der gestalterischen Bedeutung kommt den Begrünungsmaßnahmen eine klimaökologische Ausgleichsfunktion zu.

## **2.11 Höhenlage des geplanten Geländes**

### *Zeichnerische Festsetzung: Höhenlage des Geländes*

Die Festsetzung der Höhenlage des Geländes orientiert sich am Vorhaben- und Erschließungsplan und dient der Umsetzung des Gebäude- und Freiflächenkonzeptes. Neben der Sicherung rollstuhlgerechter Zugänge soll eine ausreichende Überdeckung der Tiefgarage für die Begrünungsmaßnahmen gesichert werden.

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

Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist ein Ausgleich des Eingriffs nicht erforderlich, da das Vorhaben als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gilt. Hiernach ist gemäß § 1 a) Abs. 3 letzter Satz BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Durch den Bebauungsplan werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen.

Unabhängig davon werden aus ökologischen und städtebaulich-gestalterischen Gründen Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft sowie Bindungen für die Bepflanzung der nicht überbauten Flächen bzw. die Bepflanzung der nicht als Dachterrassen genutzten Dachflächen festgesetzt.

### **Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung:**

Im Zuge der Baumaßnahme müssen 13 Bäume mit einem Stammumfang über 50cm gefällt werden. Gemäß der Baumschutzsatzung Erfurt sind 15 Ersatzpflanzungen mit einem Mindeststammumfang von 12/14 durchzuführen. Dieser Forderung kann durch die Festsetzung von insgesamt 32 Baumpflanzungen entsprochen werden.

### **Baumpflanzungen nach Begrünungssatzung**

Gemäß Begrünungssatzung ist auf je 100m<sup>2</sup> angelegte Grünfläche mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von 18/20cm zu pflanzen. Es werden mindestens 1620 m<sup>2</sup> Grünfläche entsprechend den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A1 bis A5 angelegt. Damit ergibt sich, dass mindestens 16 Bäume zu pflanzen sind. Dieser Forderung kann durch die Festsetzung von 29 Baumpflanzungen im Bereich der privaten Grünflächen entsprochen werden.

### **3. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB**

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

*Zeichnerische Festsetzungen: Ansichten und Fassadendetails und textliche Festsetzung Nr. 9.1: Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Ansichten*

Die Fassaden der Gebäude sowie die Gestaltung der Trafostation(en) und Lüftungsbauwerke sind auf der Planzeichnung festgesetzt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Gestaltung der baulichen Anlagen entsprechend des Vorhabenkonzepts konkretisiert und damit die Umsetzung des aus dem Planungswettbewerb als Preisträger (2.Preis) hervorgegangenen und vom Stadtrat bestätigten Vorhabenkonzepts planungsrechtlich gesichert.

Die zeichnerisch festgesetzten Ansichten und Fassadendetails geben die Grundzüge der Fassadengestaltung im Sinne einer Fassadenstruktur vor. Abweichungen sind dahingehend zulässig, wenn diese zum einen die Grundzüge in der Gesamtwirkung der Fassadengestaltung nicht verletzen, zum anderen erforderlich, um gestalterische Spielräume bei der Umsetzung des Vorhabens zu eröffnen.

Darüber hinaus werden durch die textlichen Festsetzungen Nr. 9.2 bis 9.11 gestalterische Details vorgegeben, um das Gesamtkonzept zu konkretisieren. Die Festsetzungen zum Gestaltungskonzept erfolgen aus objektiven öffentlichen Interessen an der Gestaltung des Straßen- und Stadtbildes und sollen die Realisierung des durch einen Planungswettbewerb gekürten Entwurfs und Vorhabenkonzeptes sichern.

Weitergehende Festlegungen sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch Bemusterungen etc. abzustimmen bzw. werden im Durchführungsvertrag vereinbart.

*Textliche Festsetzungen Nr. 9.2 bis 9.11: Gestaltung baulicher Anlagen*

Die gestalterischen Festsetzungen basieren auf dem Wettbewerbsentwurf, der vom Vorhabenträger realisiert werden soll, und dienen der Sicherung des architektonischen Gestaltungskonzeptes des Vorhabens gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan.

Ziel der Planung ist, ein mit zeitgemäßer Architekturqualität und Formensprache in sich abgestimmtes, qualitativvolles Gesamterscheinungsbild zu erreichen. Wesentliche Gestaltungsmerkmale sind die vertikale Fassadenbegrünung, die dunkelgraue Farbgebung der Fassaden, die transparente Ausbildung der Absturzsicherungen sowie die Ausbildung der Verschattungselemente in qualitativvoller Materialität und Anordnung.

Durch die Einschränkung der Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dachterrassen soll die Störwirkung dieser funktional notwendigen "Zusatzelemente" auf das architektonische Gesamtbild sowie die denkmalgeschützte Gesamtanlage der Altstadt Erfurt minimiert werden.

#### **3.2 Gestaltung der Außenanlagen und Einfriedungen**

*Textliche Festsetzungen Nr. 10.1 bis 10.3*

Mit dem Ziel einer einheitlichen und qualitativvollen Gestaltung der großen Platzfläche (Plaza), die eine große Bedeutung für das Stadtbild und halböffentlichen Charakter besitzt, wird das Oberflächenmaterial entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes reglementiert. Die Großformatigkeit

und die Verwendung von Naturstein sollen optisch ein großzügiges und hochwertiges Erscheinungsbild gewährleisten, was sich von einer nur funktional ausgerichteten Oberflächengestaltung, z.B. durch kleinformatisches Betonpflaster, abhebt.

Innerhalb des Plangebietes sind Einfriedungen unzulässig, da diese das großzügige Erscheinungsbild der Gesamtanlage erheblich beeinträchtigen und dem Charakter eine Hochhausbebauung widersprechen würden. Weiterhin haben die Freiflächen halböffentlichen Charakter und sollen eine Durchgängigkeit sichern.

Eine Ausnahme hiervon bildet der Bereich der Kindertagesstätte, für den eine Einfriedung der Freifläche nutzungsbedingt unerlässlich ist.

Aus Gründen einer einheitlichen und zurückhaltenden Gestaltung der notwendigen Einfriedungen sind diese nur in Form von hintergrünten Zäunen mit senkrechten Metall- oder Holzstäben oder lebenden Laubholzhecken aus standortgerechten Gehölzen sowie partiell als Mauern zulässig.

### **3.3 Anordnung und Gestaltung der Werbeanlagen**

#### *Textliche Festsetzungen Nr. 11.1 bis 11.3:*

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

Mit den getroffenen Festsetzungen soll deshalb sichergestellt werden, dass Werbeanlagen nur bis zu einer bestimmten Höhe angebracht werden, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild im städtebaulich sensiblen Umfeld des Ensembles "Bauliche Gesamtanlage Altstadt Erfurt" zu vermeiden und dem Umgebungsschutz des vorgenannten Ensembles Rechnung zu tragen. Außerdem sollen sich die Werbeanlagen nur zum Juri-Gagarin-Ring orientieren, um den landschaftlich geprägten Bereich des Flutgrabens nicht zu beeinträchtigen.

### **3.4 Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter**

#### *Textliche Festsetzung Nr. 12.1:*

Ungeordnete Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter stören erheblich das Stadtbild sowie die Aufenthaltsqualität in den wohnnahen Freiräumen und werden deshalb zugunsten des Gesamterscheinungsbildes dauerhaft in die Tiefgarage integriert. Nur für die Abholtag gemäß Entsorgungskalender der Stadtwirtschaft Erfurt soll die Müllübergabe auf der dafür festgesetzten Fläche stattfinden.

### **3.5 Herstellung von Stellplätzen**

#### *Textliche Festsetzung Nr. 13.1:*

Die Belange des Verkehrs wurden dem innerstädtischen Standort angemessen berücksichtigt. Die gute ÖPNV-Erschließung des Standorts und die gute fußläufige Anbindung an das Stadtzentrum ermöglichen eine Begrenzung/ Reduzierung der Stellplatzanzahl. Die erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich in einer Tiefgarage untergebracht.

## 4. Nachrichtliche Übernahmen

### 4.1 Äußere Stadtmauer mit Turmresten

Im Plangebiet befindet sich das Kulturdenkmal „Stadtmauer“. Der etwa 100m lange Abschnitt der historischen Stadtmauer des äußeren Rings verläuft entlang der Böschung des Flutgrabens und begrenzt das Plangebiet in nordöstlicher Ausrichtung. Die Stadtmauer ist in ihren Überresten zu erhalten und in die Planung zu integrieren. Der Bereich außerhalb der vorhandenen Baugrube ist archäologisches Relevanzgebiet „Altstadt“.

### 4.2 Kulturdenkmal Flutgraben

Im Norden schließen sich an den Geltungsbereich der äußere Grüngürtel und Flutgraben an, welche ebenfalls als einzelnes Kulturdenkmal in die Denkmalliste der Stadt Erfurt eingetragen sind. Der Flutgraben steht als Kulturdenkmal unter Denkmalschutz.

### 4.3 Umgebungsschutz für das Ensemble "Bauliche Gesamtanlage Altstadt Erfurt"

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Nahbereich 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 Denkmalsbuch eingetragen.

Innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage befinden sich eine Vielzahl von Einzeldenkmälern, u.a. das Kulturdenkmal und der Kulturerbestandort "Dom und Severi".

Aufgrund der geplanten Gebäudehöhen sind die Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten baulichen Gesamtanlage Altstadt Erfurt mit ihren Einzeldenkmälern relevant. Zur Prüfung der Auswirkungen und zum Nachweis der Verträglichkeit wurde ein Hochhausverträglichkeitsgutachten erstellt, welches in einem 1. Arbeitsstand für den Standort "Am Johannesufer" vollständig vorliegt.

Mit diesem Gutachten wurde die Verträglichkeit des Vorhabens, insbesondere hinsichtlich der äußeren Raumwirkung auf Dom und Severikirche sowie die Wahrnehmbarkeit in den zentralen Straßen- und Platzräumen der historischen Altstadt, geprüft. Dabei wurden die Gebäudehöhen der beiden Hochhäuser mit 13 Geschossen/ 44m und 18 Geschossen/ 59,50m zugrunde gelegt und fototechnisch visualisiert. Die Standortprüfung erfolgte anhand von vorab einvernehmlich festgelegten äußeren Sichtfeldern und inneren Wirkräumen.

Im Ergebnis der Standortprüfung wird grundsätzlich festgestellt, dass sich die Befürchtung, das Vorhaben wird zu einer substanziellen Störung des Stadtbildes führen, nicht bestätigt hat. In einer Vielzahl von Sichtachsen ist das Vorhaben nicht wahrnehmbar oder die Wahrnehmbarkeit entfaltet keine Störwirkung. Es sind lediglich einige wenige, jedoch deutliche Prägungen von Stadträumen durch die Höhe des 18-geschossigen Turms zu erwarten. Im Gutachten wird deshalb empfohlen, die Gebäudehöhe um 2-3 Geschosse bzw. um ca. 10 m zu reduzieren und einen Hellbezugswert der Fassade dunkler als 50 zu wählen. Durch diese Höhenreduzierung und den Verzicht auf helle Farbtöne würden sich diverse Einwirkungen auf die Raumeindrücke aus der Stadt heraus deutlich entspannen.

Das Gutachten diene als Grundlage für die Festsetzung der Gebäudehöhen im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Das ursprünglich 18-geschossige Gebäude wurde um zwei Geschosse auf eine Höhe von 53,50 m bzw. 247,50 m ü NHN reduziert. Darüber hinausgehende Dachaufbauten sind unzulässig. Damit wird der Empfehlung des Gutachtens grundsätzlich gefolgt.

Weiterhin wird mit dieser Höhe der vom TLDA geforderte Höhenbezug der vorhandenen Wohnhochhäuser am Krämpfertor (53 m bzw. 248,00 m ü NHN) aufgenommen. Das geplante 16-geschossige Hochhaus liegt ca. 0,50 m unterhalb des höchsten Punktes der Bebauung am Krämpfertor und deutlich unterhalb der Höhe des Radissons (261 m ü NHN).

Die entsprechende Visualisierung der reduzierten Gebäudehöhe zeigt eine deutlich geminderte visuelle Störf Wirkung. Die Höhenreduzierung ist zwar im Umfang geringer als die gutachterliche Empfehlung, zusammen mit der dunkleren Farbgebung der Gebäude kann jedoch durch diese Höhenreduzierung die visuelle Beeinträchtigung des inneren und äußeren Stadtbildes so gering wie möglich gehalten werden.

Mit der Höhenanpassung des Vorhabens an die Bezugshöhen der vorhandenen Bebauung am Krämpfertor wird den denkmalrechtlichen und denkmalpflegerischen Anforderungen grundsätzlich entsprochen.

## 5. Erschließung des Plangebietes

### 5.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes für PKW erfolgt über die zwei Tiefgaragenzufahrten in der Wallstraße und am Johannesufer. Die beiden miteinander verbundenen Tiefgaragenebenen mit insgesamt 171 Stellplätzen dienen der Unterbringung des ruhenden Verkehrs und decken den Bedarf an Bewohner- und Besucherparkplätzen, zudem sind hier Fahrradstellplätze in separaten Räumen vorgesehen. Die Tiefgarage steht nicht für eine öffentliche Nutzung zur Verfügung, sondern nur für die Anwohner, die Kindertagesstätte und die Gewerbeeinrichtungen.

Die Straße Johannesufer wird für Anlieferung und Feuerwehr ab der Tiefgaragenzufahrt Turm A als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche in den Geltungsbereich hinein bis zur sog. Plaza verlängert (einschließlich Wendebereich) und in Richtung Norden als Fuß- und Radweg fortgeführt.

Die Türme A und B werden ebenerdig und barrierefrei von der zentralen Plaza aus erschlossen, die Treppenhäuser und Aufzüge führen bis in die Untergeschosse der Tiefgarage. Die Stadtvilla C verfügt über eine separate Erschließung von der Wallstraße im Nordwesten (fußläufig und Rettungsfahrzeuge).

Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen zur Herstellung der Gehwegflächen und Anschluss an die Straßenflächen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

### 5.2 Ver- und Entsorgung

Das Vorhaben benötigt Anschlüsse an das Trinkwassernetz, an das Abwassernetz sowie an das Elektro- und Mediennetz. Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien sind im südlichen Planungsgebiet bzw. an der südlichen Plangebietsgrenze bereits vorhanden, so dass von hier aus die Anschlüsse an vorhandene Medientrassen erfolgen. Eine weitere Anschlussstrasse wird über die Verlängerung der Straße Johannesufer geführt.

#### *Wasser, Abwasser:*

Die Erschließung des Plangebietes mit Wasser durch die ThüWa ThüringenWasser GmbH ist grundsätzlich möglich und kann über die an das Gebiet angrenzenden öffentlichen Straßen und die hier verlaufenden Trinkwasserleitungen (Juri-Gagarin-Ring WT 300 GG (1925), Wallstraße WT 100 GGG (1994) und Johannesufer WT 80 GG (1975)) erfolgen.



Die abwassertechnische Erschließung muss im Trennsystem erfolgen. Das Schmutzwasser kann in die vorhandenen Hauptsammler in der Wallstraße und am Juri-Gagarin-Ring eingeleitet werden. Das unverschmutzte Regenwasser ist, sofern es nicht auf dem Grundstück versickert oder verwendet wird, in den Flutgraben einzuleiten. Die Einleitung in ein Gewässer 1. Ordnung bedarf der Genehmigung durch die Obere Wasserbehörde.

*Fernwärme:*

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt und unterliegt somit dem Anschlusszwang. Derzeit ist kein Bestand an fernwärmetechnischen Versorgungsanlagen vorhanden. Die Neuverlegung einer Fernwärmeleitung im öffentlichen Straßenraum ist geplant.

*Strom:*

Das Planungsgebiet ist derzeit stromtechnisch nicht erschlossen. Für eine zukünftige stromtechnische Erschließung sind entsprechende Leitungsverlegungen sowie die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Diese kann innerhalb der festgesetzten Fläche mit der Zweckbestimmung „Trafo“ eingeordnet werden.

*Gas:*

Das Plangebiet ist über Juri-Gagarin-Ring und der Wallstraße gastechisch mit „Erdgas H“ erschlossen. Eine zukünftige gastechische Versorgung der drei neu entstehenden Objekte aus dem öffentlichen Gasversorgungsnetz ist bei durchschnittlichem Leistungsbedarf grundsätzlich möglich, ist aber von Seiten des Vorhabenträgers aufgrund der Fernwärmesatzung nicht vorgesehen.

*Brandschutz und Löschwassergrundschutz:*

Der Löschwassergrundschutz ist gewährleistet. Für die Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sind ca. 96 m<sup>3</sup>/h für den Grundschutz über den Zeitraum von 2 Stunden im Löschbereich von 300 m um das Gesamtgrundstück verfügbar.

Als Ergebnis der mit der Feuerwehr erfolgten Vorabstimmung sind im Geltungsbereich mehrere Bewegungsflächen angeordnet, welche die Erreichbarkeit der drei Gebäude über die Wallstraße und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für die Feuerwehr sichern. Von Rettungsfahrzeugen zu befahrende Erschließungswege erhalten eine Mindestbreite von jeweils 3,50 m. Kurven beziehungsweise abknickende Wege werden durch die Zugrundelegung entsprechender Schleppkurvenvorgaben bemessen.

*Telekommunikation:*

Das Plangebiet ist derzeit nicht erschlossen. Eine Erschließung der Neubebauung durch die Telekom Deutschland ist grundsätzlich möglich und geplant.

*Abfallentsorgung*

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt über zwei anfahrbare Übernahmeplätze in unmittelbarer Nähe der Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen. Die Müllsammlung selbst erfolgt in separaten Räumen innerhalb der Tiefgarage. Der Transport der Behälter zu den Übernahmeplätzen erfolgt an den jeweiligen Abholtagen (entsprechend Entsorgungskalender Stadtwirtschaft) durch den Hausmeisterdienst über die Rampen der Tiefgarage.

## **6. Hinweise zum Planvollzug**

Neben den textlichen Festsetzungen werden Hinweise zum Planvollzug gegeben, die in anderen gesetzlichen Vorschriften oder in anderen Verfahren geregelt werden und bei der Genehmigungs- und Realisierungsphase der Bauvorhaben von Bedeutung sind.

### **6.1 Archäologische Funde**

Die außerhalb der vorhandenen Baugrube gelegenen Flächen betreffen ein archäologisches Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.

Voraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz).

Zur Berücksichtigung der Untersuchungsdauer bei der Zeitplanung und zur Ermittlung der Kosten wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfohlen.

Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird für die Ziff. 1 bis 3 ergänzend hingewiesen.

Rechtsgrundlage:

Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574)

### **6.2 Fernwärmeversorgung**

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt vom 20.04.1994, aktualisiert am 07.06.2005 und öffentlich neu bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt vom 08.07.2005.

### **6.3 Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen**

Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien in Boden, Wasser oder in der Luft oder auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz oder Auffüllungen angetroffen, so ist das Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

### **6.4 Bodenaufschlüsse**

Geplante Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Jena rechtzeitig anzuzeigen. Die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Lagepläne der Bohrungen sind dem Geologischen Archiv des Freistaates Thüringen zu übergeben.

## 6.5 Artenschutzmaßnahmen

Notwendige Gehölzentfernungen und Gehölzarbeiten sind außerhalb der Brut- und Vegetationszeiten bzw. in der Zeit der Winterruhe von Fledermäusen vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Vor den Fällungen und Abbrüchen sind Kontrollen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchzuführen, bei Betroffenheit sind geeignete vorgezogene Ausgleichmaßnahmen festzulegen.

Das Plangebiet besitzt eine hohe Bedeutung als Lebensraum und Jagdrevier für streng geschützte Vogelarten und Fledermäuse. Als Ausgleich für verloren gehende Vogelniststätten sowie als Ersatz von potenziellen Fledermausquartieren sind Artenschutzmaßnahmen erforderlich, um Beeinträchtigungen für Vögel und Fledermäuse durch das Vorhaben zu vermeiden und zu verringern. Zur Vermeidung von Zulassungsverboten nach § 42 Abs. 1 BNatSchG werden im nachgeordneten Zulassungsverfahren Artenschutzmaßnahmen entsprechend den Empfehlungen der faunistischen Untersuchung (siehe Anlage 2) angeordnet. An geeigneten Gehölzen der angrenzenden Ufervegetation des Flutgrabens sind zwei Fledermauskästen sowie sechs Nistkästen für Höhlenbrüter vorzusehen. Die Maßnahme ist als vorgezogene Maßnahme auszuführen. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen sind für die Artengruppen der Fledermäuse und Vögel keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG einschlägig.

## 6.6 Einsichtnahme von Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften wie DIN-Normen, RAL-Farbstandards o.ä. können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird, d.h. nach derzeitiger Sachlage im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung Erfurt, 99096 Erfurt, Löberstraße 34, Erdgeschoss.

# 7. Folgekosten für die Gemeinde

## 7.1 Investitionskosten

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen einschließlich der Baumanpflanzungen im öffentlichen Raum. Die Planungs- und Erschließungskosten trägt der Vorhabenträger. Es entstehen der Stadt durch die Realisierung der Planung keine investiven Kosten.

## 7.2 Unterhaltungskosten

Der Stadt Erfurt entstehen durch die Verlängerung des "Johannesufers" Unterhaltskosten in Höhe von 1,10 €/m<sup>2</sup> und Jahr. Das sind bei einer neu hinzukommenden Verkehrsfläche von ca. 1500m<sup>2</sup> = 1650 €/Jahr

## 8. Flächenbilanz

Fläche des Geltungsbereiches / Größe des Plangebiets	9.245 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	657 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	788 m <sup>2</sup>
davon:	
- Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche	441 m <sup>2</sup>
- Zweckbestimmung Fuß – und Radweg	347 m <sup>2</sup>
Fläche für Urbanes Gebiet	7.800 m <sup>2</sup>
davon:	
- Grundfläche Wohngebäude (Baufelder 1 – 8)	2.513 m <sup>2</sup>
- Fläche für Nebenanlagen und oberirdische Stellplätze	433 m <sup>2</sup>
- sonstige nicht überbaubare Grundstücksfläche	4.854 m <sup>2</sup>