


Bebauungsplan Michaelisstraße-West Stadt Erfurt



Mai 1994

 Rittmannsperger + Partner GmbH
Bauplanung + Stadtplanung
Sanierungsbetreuung

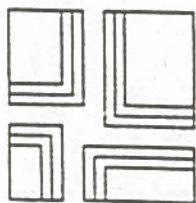
Bebauungsplan Michaelisstraße-West

EFM 004

Begründung

Erarbeitet im Auftrag und unter Mitwirkung des
Stadtplanungsamtes Erfurt

durch ..



Rittmannsperger + Partner
Architekten + Stadtplaner
Sanierungsbetreuung

Darmstadt
Frankfurt am Main + Erfurt

Projektleitung:

Dipl.-Ing. Joachim Krey

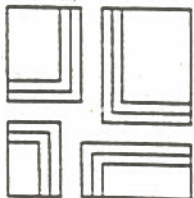
Bebauungsplan Michaelisstraße-West

EFM 004

Begründung

Erarbeitet im Auftrag und unter Mitwirkung des
Stadtplanungsamtes Erfurt.

durch



Rittmannsperger + Partner

Architekten + Stadtplaner

Sanierungsbetreuung

Darmstadt

Frankfurt am Main + Erfurt

Projektleitung:

Dipl.-Ing. Joachim Krey

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Erfordernis der Planaufstellung/Allgemeines	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	4
3. Analyse der bestehenden städtebaulichen Situation	5
4. Planungsziele	8
5. Bestehende Rechtsverhältnisse/sonstige Vorgaben	9
6. Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ Nachrichtliche Übernahmen	10
6.1 Art der baulichen Nutzung	10
6.2 Maß der baulichen Nutzung	11
6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücks- flächen	12
6.4 Flächen für den Gemeinbedarf	12
6.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind/ flächenhafte Bindung	12
6.6 Verkehrsflächen	13
6.7 Flächen für Gemeinschaftsstellplätze/Stellplatzbedarf	13
6.8 Flächen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf	14
6.9 Anpflanzung von Bäumen	14
6.10 Ausgleichsmaßnahmen/Freiflächenbilanz	15
6.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
6.12 Eingetragene Denkmäler/unter Denkmalverdacht stehende Gebäude	17
6.13 Bodendenkmale	18
6.14 Munitionskörperfunde	18
6.15 Altlasten	18
7. Kosten der Sanierungsmaßnahmen	19

1. Erfordernis der Planaufstellung/Allgemeines

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Städte und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Für den Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Michaelisstraße West ist laut dem Beschluß des Rates der Stadt Erfurt ein Bebauungsplan gemäß § 8 ff. BauGB aufzustellen. Eine wichtige Grundlage sind die bereits in den Vorbereitenden Untersuchungen und der Rahmenplanung formulierten Sanierungsziele. Als weitere planerische Vorgaben sind

- der Rahmenplan zur Flächennutzung der Stadt Erfurt,
- der aktuelle Stand der Rahmenplanung für die erweiterte Altstadt,
- der Bebauungsplanvorentwurf "Östliche Michaelisstraße" sowie
- denkmalpflegerische Bestimmungen des Denkmalschutzamtes

berücksichtigt und in den Bebauungsplan einbezogen worden. Der Bebauungsplan ist ein sogenannter vorzeitiger Bebauungsplan (§ 8 Abs. 4 BauGB), da noch kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan existiert. Durch den vorliegenden Rahmenplan zur Flächennutzung sind jedoch die groben Züge der städtebaulichen Weiterentwicklung vorgezeichnet.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde in diesem Fall verzichtet, da in Verbindung mit den abgeschlossenen Vorbereitenden Untersuchungen und der Rahmenplanung bereits eine Unterrichtung und Erörterung auf dieser Grundlage stattgefunden hat. Diese Möglichkeit zum Zwecke der Verfahrensbeschleunigung bietet das Baugesetzbuch in seinem § 3 Abs. 1 Nr. 3.

Des Weiteren wurden die Träger öffentlicher Belange, die übergeordneten und an der Sanierung beteiligten Behörden und Institutionen im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen und der Rahmenplanung beteiligt; ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Am 15.11.1990 wurden die Träger öffentlicher Belange schriftlich nach eigenen Planungs- und Bauvorhaben und ihren Anregungen für das Untersuchungsgebiet abgefragt. Am 19.12.1990 fand eine Anhörung mit den Trägern öffentlicher Belange in Erfurt statt. Es wurden die Bestandsaufnahme, Analyse, Sanierungsziele und erste Planungsüberlegungen zur Sanierung vorgestellt und diskutiert.

Weiterhin haben entsprechende Abstimmungsgespräche mit dem Planungsamt der Stadt Erfurt sowie eine Ämterabstimmung am 12.10.1992

mit den wichtigsten diesbezüglich tangierten Ämtern der Stadt Erfurt stattgefunden.

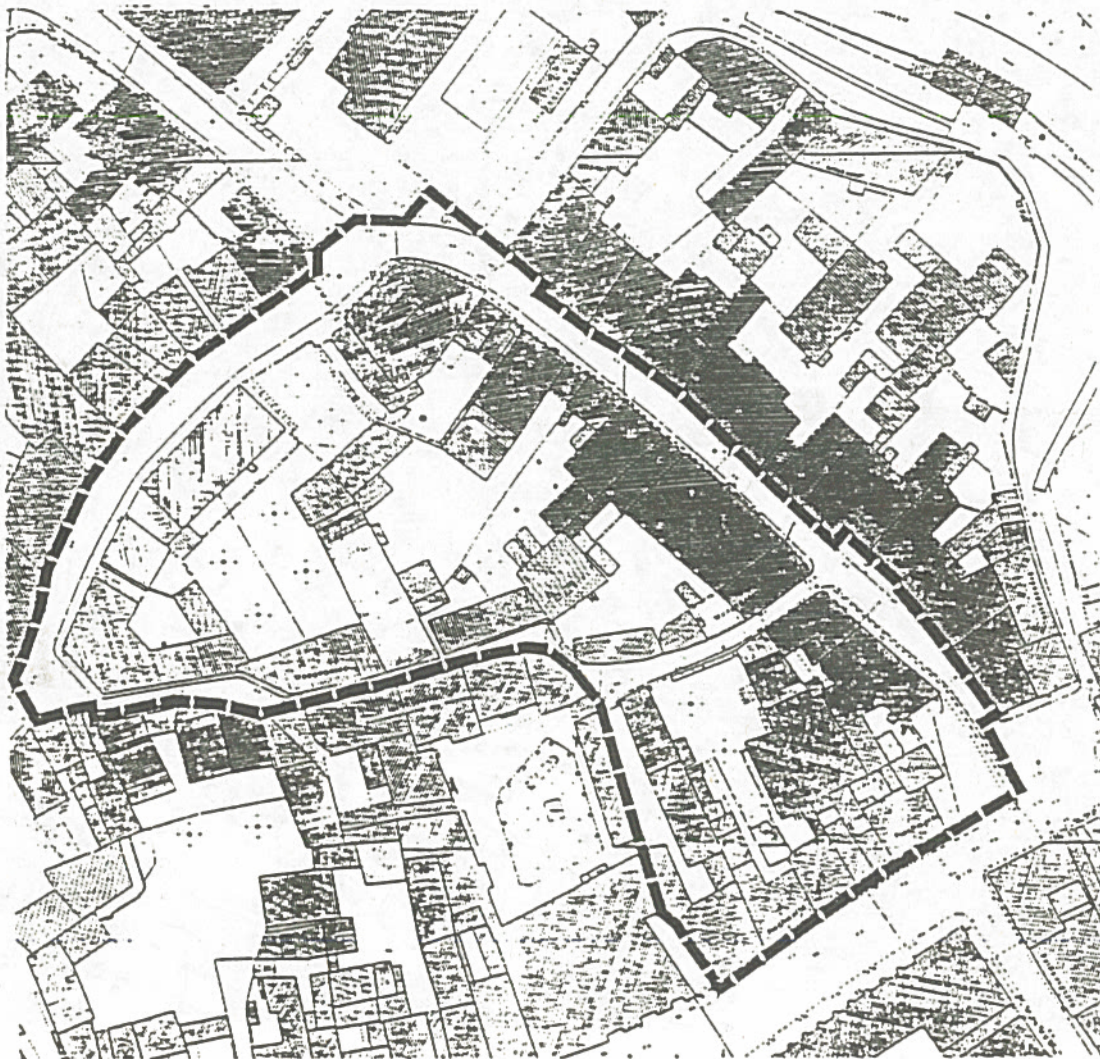
Die in den Vorbereitenden Untersuchungen und der Rahmenplanung formulierten Sanierungsziele bzw. -maßnahmen (förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet Michaelisstraße West, ortsübliche Bekanntmachung am 16.10.1991) bedürfen zu ihrer Realisierung in weiten Teilen des Planungsgebietes der Instrumente der verbindlichen Bauleitplanung.

So wird angestrebt, die Funktionsmischung zu erhalten und weiterzuentwickeln; insbesondere soll die Wohnnutzung an dieser zentralen Stelle der Innenstadt gesichert werden. Gleichzeitig wird damit eine Planungssicherheit für potentielle Investoren (z.B. bezüglich der zukünftigen Nutzung der ehemaligen Synagoge) angestrebt, als auch die Absicherung des städtebaulichen Sanierungskonzeptes in Bezug auf eventuelle Eigentümerwechsel infolge von Rückübertragungsansprüchen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 1,4 ha große Planungsgebiet liegt im Zentrum des Flächen-denkmals "Altstadt Erfurt" - in unmittelbarer Nachbarschaft zu Rathaus und Krämerbrücke - und gehört zu den bauhistorisch ältesten Teilen der Stadt. Das Gebiet wird eingerahmt durch die Allerheiligenstraße im Nordwesten, die Michaelisstraße und den Benediktsplatz im Nord- bzw. Süd-Osten sowie der Waagegasse und dem Fischmarkt im Süden. Die verlängerte Grundstücksgrenze Fischmarkt 13 - 16 (Gildehaus) bildet im unteren Teil die westliche Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

Abbildung: Räumlicher Geltungsbereich



3. Analyse der bestehenden städtebaulichen Situation

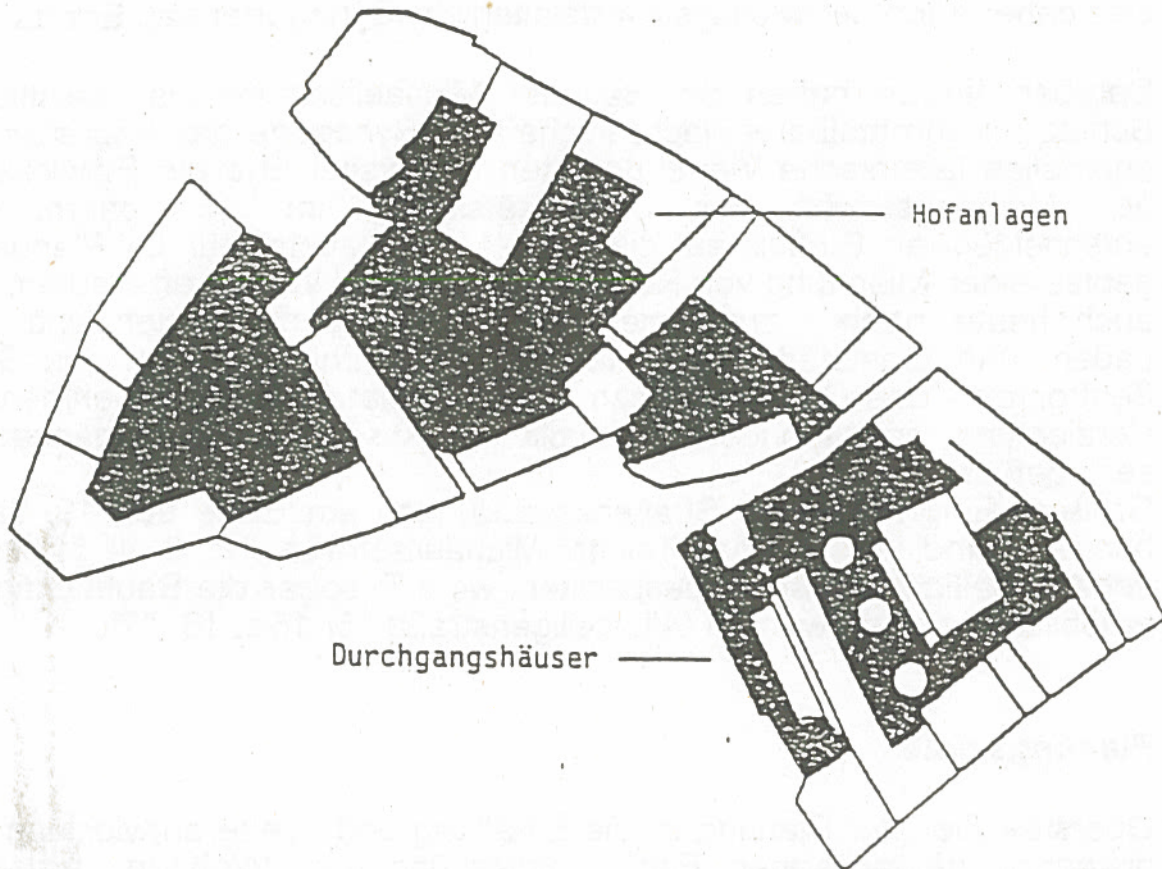
Das im Zentrum der Erfurter Altstadt liegende Planungsgebiet ist durch die Straßenbahnlinien 3, 4 und 5 hervorragend an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Kfz-Verkehr ist hier, wie im gesamten mittelalterlich strukturierten Altstadtbereich, wegen der geringen Straßendimensionierung problematisch. Flächen für den ruhenden Verkehr sind nur in sehr begrenztem Umfang vorhanden.

Abbildung: Lage im Stadtgebiet



Strukturell stellt sich das Gebiet in zwei Teilen dar: den aneinandergereihten schmalen und tiefen Parzellen der Häuser am Fischmarkt mit der ehemaligen Synagoge in der Mitte und den drei großen Hofanlagen zwischen Michaelisstraße und Waagegasse. Die Michaeliskirche ist das dominierende Gebäude des Planungsgebietes. Die Eckgebäude Michaelisstraße/Fischmarkt wurden zwischenzeitlich abgebrochen, so daß der angrenzende Benediktsplatz an seiner Westseite derzeit keine räumliche Fassung besitzt.

Abbildung: Strukturanalyse/Zielsetzung



Die bauhistorischen Strukturen des Viertels werden vor allem durch

- großräumige, mittelalterliche Hofanlagen mit repräsentativen Wohnbauten der Gotik und Renaissance an den Hauptstraßenzügen und
- Speicher- und Wirtschaftsgebäude zum rückwärtigen Transportweg (Waagegasse) mit Toreinfahrten in beiden Richtungen

bestimmt.

Im Süden tangiert der Straßenzug Krämerbrücke-Benediktsplatz-Fischmarkt (früher Marktstraße) das Planungsgebiet, Teil des historisch bedeutsamen europäischen Fernhandelsweges, der Via Regia oder Hohen Straße und ein wichtiger Grund für die Stadtentwicklung von Erfurt an der Gera-Furt.

Das Rathaus in direkter Nähe begünstigte die Herausbildung eines Wohn- und Handelsviertels der Juden, vor allem im südlichen Bereich

zwischen Waagegasse und Fischmarkt. In dessen Kernbereich befand sich daher auch der wichtigste mittelalterliche Synagogenbau Erfurts.

Darüber hinaus hatten der Bau der Michaeliskirche als "geistlicher Schutz" in unmittelbarer Nachbarschaft zur Synagoge das angrenzende ehemalige lateinische Viertel der alten Universität und die Entwicklung der Michaeliskirche zur Universitätskirche im 15. Jahrhundert entscheidenden Einfluß auf die Sozial- und Baustruktur im Planungsgebiet, einer Mischung von Repräsentations- und Wirtschaftsbauten, die auch heute noch - zusammen mit den Hofüberbauungen und den Laden- und Gaststättenausbauten des 19. Jahrhunderts an den Straßenfronten - das Quartier prägen. Letzteres hat zu einer zunehmenden Verdichtung, insbesondere im südlichen Abschnitt ("Durchgangshäuser") geführt.

Größere Eingriffe in die Straßenabwicklungen am Ende des 19. Jahrhunderts sind im südlichen Teil der Michaelisstraße (Nr. 3, 4, 5) und in der Allerheiligenstraße zu beobachten, wo z.T. sogar die Baufluchtlinien erheblich korrigiert wurden (Allerheiligenstraße 15/ 15a, 16, 17).

4. Planungsziele

Oberstes Ziel der Planung ist die Erhaltung und Weiterentwicklung der historisch gewachsenen Funktionsmischung von Wohnen, Arbeiten, Dienstleistungs-/umweltverträglichem Gewerbe und sozialem/kulturellem Gemeinbedarf in diesem zentralen Bereich als Teil einer (auch abends) lebendigen Innenstadt.

Ein weiteres wesentliches Planungsziel ist die Stadtbild- und Denkmalpflege, d.h. die Sicherung, Sanierung und Schaffung dauerhafter Nutzungen bezüglich den zum Teil leerstehenden, im Verfall begriffenen Kulturdenkmälern, die der historischen Bedeutung der einzelnen Gebäude, ihrer baulichen Substanz und zentralen Lage in der Altstadt Erfurts angemessen sind. Durch die Entfernung störender und baufälliger Gebäude im Quartiersinnenbereich und das Einfügen von qualitätsvollen Neubauten sollen die historischen Raumkanten und die damit vorgegebenen, stadträumlichen Maßstäbe wiederhergestellt werden. Das geschlossene Raumgefüge der Straßen und Gassen ist beizubehalten und die Baulücke an der Ecke Michaelisstraße/Benediktsplatz muß geschlossen werden.

Im "Komplex Krönbacken" soll ein öffentlicher, kultureller Schwerpunkt entstehen, mit einer Anziehungskraft weit über das Planungsgebiet hinausreichend.

Entsprechend der traditionellen Mischnutzung mit hohem Wohnanteil wird eine Durchmischung von öffentlich-kulturellen Nutzungen, Verwaltungsfunktionen und Wohnnutzungen mit Gewerbe/Dienstleistung in den Erdgeschossen angestrebt.

Im Zuge von verkehrsberuhigenden Maßnahmen sollen die öffentlichen und privaten Freiflächen in ihrer Gestalt und Funktion verbessert werden. Das Planungsgebiet Michaelisstraße West ist aus Gründen der bauhistorisch hochwertigen, stadträumlichen Situation nicht in der Lage, selbst größere Kapazitäten an ruhendem Verkehr aufzunehmen. Hierfür sind Standorte in den Randbereichen zu benennen.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse/sonstige Vorgaben

Ein im Sinne des § 5 BauGB vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan) ist zur Zeit noch nicht vorhanden, jedoch in Vorbereitung. Um eine in den Grundzügen geordnete städtebauliche Entwicklung und eine sozial gerechte Bodennutzung zu gewährleisten, hat die Stadt Erfurt im September 1990 einen Rahmenplan zur Flächennutzung erarbeitet. Dieser ist behördenverbindlich, d.h. alle Ämter der Stadtverwaltung und alle Träger öffentlicher Belange sind in ihren Entscheidungen zur Entwicklung der Stadt an die hier getroffenen Aussagen gebunden.

Bezüglich des Planungsgebietes verfolgt der Rahmenplan die Zielsetzung einer weitgehenden Erhaltung der Altstadt und die Sicherung des innerstädtischen Wohnens. Der Planungsbereich ist als besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO) ausgewiesen, d.h. als überwiegend bebautes Gebiet, das aufgrund der ausgeübten Wohnnutzung und anderer wohnverträglicher Nutzungen eine besondere Eigenart aufweist und in dem unter Berücksichtigung dieser Charakteristika die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll.

Des Weiteren wird eine flächendeckende Verkehrsberuhigung, verbunden mit einer spürbaren Zurückdrängung des Kfz-Verkehrs innerhalb der das Zentrum umschließenden Haupterschließungsstraßen und die Erhöhung des Anteils der fußgängergerechten Flächen im Wechsel von Plätzen, Fußgängerzonen und verkehrsberuhigten Zonen angestrebt.

Die Lage der Straßenbahn mit dem zentralen Umsteigepunkt "Anger" ermöglicht - so der Rahmenplan - eine optimale Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr. Innerhalb des Zentrumsringes sollen Parkmöglichkeiten nur begrenzt angeboten werden. Entlang des Zen-

trumsrandes ist der ruhende Verkehr in überwiegend kompakten ober- oder unterirdischen Parkieranlagen zu konzentrieren.

Der sich in Aufstellung befindende städtebauliche Rahmenplan für die erweiterte Altstadt von Erfurt fordert ebenfalls, daß im kleinteiligen Miteinander der verschiedenen Funktionen insbesondere die Wohnnutzung zu schützen und weiterzuentwickeln ist. Das bedeutet u.a.: keine Verdichtung gastronomischer Nutzungen und keine Öffnung der dem Wohnen dienenden Höfe und Gärten. Pkw-Stellplätze für Bewohner müssen in der Regel gebündelt werden (Quartiersgaragen).

Angesichts der guten Flächenerschließung durch die Straßenbahn muß das innerhalb des Altstadtringes liegende Areal - in dem auch das Planungsgebiet sich befindet - dem Anlieger- und Anlieferverkehr vorbehalten bleiben (Kapazitätsgrenzen der Profile und Knoten). Parkraum für Besucher der Stadt und aus sonstigen Bedürfnissen ist vorrangig am Juri-Gagarin-Ring vorzusehen.

6. Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen/Nachrichtliche Übernahme

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Rahmenplan zur Flächennutzung wird das Planungsgebiet - mit Ausnahme der Flächen für den Gemeinbedarf (Michaeliskirche, Synagoge) und den Verkehrsflächen - als Besonderes Wohngebiet festgesetzt. Besondere Wohngebiete sind gem. § 4a BauNVO überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger Anlagen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, wohnverträgliche Gewerbebetriebe, kulturelle und kirchliche Einrichtungen, Geschäfts- und Bürogebäude) eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Charakteristika die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Bordelle, Sex-Shops, Videotheken etc. sowie Tankstellen, da sie der besonderen Eigenart des Gebietes nicht entsprechen.

Sofern für einzelne Gebäude (z.B. "Güldener Krönbacken", Allerheiligenstraße 15/15 a) keine Einzelfallregelungen getroffen werden, sind ab dem 2. Obergeschoß gem. § 4 a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB nur Wohnungen zulässig.

Die geltende Sanierungssatzung Altstadt (Beschluß vom 18.03.1992) verfolgt u.a. die Zielsetzung, den historischen Kern der Stadt Erfurt als gemischt genutztes Gebiet zu erhalten und weiterzuentwickeln. Zu diesem Zweck ist die Wohnnutzung durch Instandsetzung, Modernisierung und Neubau von Wohnungen flächenhaft zu reaktivieren und eine Verbesserung der Infrastruktur und des Wohnumfeldes anzustreben. Das besondere Wohngebiet als Gebiet zur Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung ist dafür bestens geeignet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundfläche im Besonderen Wohngebiet von 0,6 (§ 17 Abs. 1 BauNVO) wird im Sinne des § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO auf 0,8 erhöht.

Aufgrund der vorgegebenen städtebaulichen Strukturen in diesem mittelalterlich geprägten Stadtraum, die in ihrem Bestand zu sichern sind, liegen damit "besondere städtebauliche Gründe" gem. § 17 Abs.2 Nr.1 BauNVO vor, die eine Überschreitung der Obergrenzen von Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl gem. § 17 Abs. 1 BauNVO legitimieren.

Die folgenden Berechnungsbeispiele zeigen, daß dies zur Erhaltung des baulichen Bestandes notwendig ist, da die Grundflächenzahlen in den meisten Fällen über 0,6 bzw. die Geschoßflächenzahlen über 1,6 liegen.

Grundflächenzahlen:

Flurstück Nr. 61 (Michaelisstraße 4 und 5):	GRZ = 0,89
Flurstück Nr. 196 (Michaelisstraße 8):	GRZ = 0,83
Flurstück Nr. 194/1 (Michaelisstraße 10):	GRZ = 0,7
Flurstück Nr. 191 (Allerheiligenstraße 16):	GRZ = 0,68
Flurstück Nr. 192 (Allerheiligenstraße 17):	GRZ = 0,85
Flurstück Nr. 52 (Fischmarkt 17):	GRZ = 0,72
Flurstück Nr. 55 (Fischmarkt 21):	GRZ = 0,85

Geschoßflächenzahlen:

Flurstück Nr. 196 (Michaelisstraße 8):	GFZ = 1,74
Flurstück Nr. 194/1 (Michaelisstraße 10):	GFZ = 2,18
Flurstück Nr. 52 (Fischmarkt 17):	GFZ = 1,40
Flurstück Nr. 191 (Allerheiligenstraße 16):	GFZ = 1,86

Bezüglich der geplanten Wiederbebauung der Ecke Michaelisstraße/Benediktsplatz (Flurstücke Nr. 56, 57, 58, 59) wird eine GRZ von max. 1,0 festgesetzt. Es wird damit eine geschlossene Eckbebauung ermöglicht, die die ehemalige, über einige Jahrhunderte gewachsene, historische Situation an dieser stadträumlich markanten Stelle - an der Krämerbrücke bzw. als westlicher Platzabschluß des Benediktsplatzes - wieder aufnimmt.

Die Traufhöhen bei möglichen Neubauten entlang der Straßenräume werden in Anlehnung an den Bestand festgesetzt und dürfen die Traufhöhe angrenzender Gebäude um max. 1,00 m über- bzw. unterschreiten. Zusammen mit den denkmalpflegerischen Bestimmungen wird damit dem vorhandenen Stadtbild Rechnung getragen. Für die vorgesehene Neubebauung am Benediktsplatz ist zwingend eine 3-geschossige Bauweise festgesetzt.

6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise wird, orientiert an dem vorhandenen baulichen Bestand, eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Zur Wahrung der räumlichen Gestalt werden Baulinien zur Straße und Baugrenzen in den rückwärtigen Grundstücksteilen vorgeschlagen.

6.4 Flächen für den Gemeinbedarf/Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

Als Flächen für den Gemeinbedarf, kulturellen Zwecken dienend, werden die Grundstücke der Michaeliskirche und der ehemaligen Synagoge festgesetzt.

6.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind/flächenhafte Bindung

Zur Sicherung der historisch gewachsenen Hofanlagen im nördlichen Planungsbereich WB₂ (Alte Waage, Krönbacken, Pfarrgarten) werden diese als Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Hofanlagen), gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB bzw. der Pfarrgarten als flächenhafte Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) definiert.

6.6 Verkehrsflächen

Aufgrund der Vorgaben des Amtes für Verkehrswesen wird das Teilstück der Michaelisstraße bis zur Waagegasse als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) und das Teilstück der Michaelisstraße bis zur Studentengasse als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt.

Die Allerheiligenstraße und die Waagegasse sind als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

6.7 Flächen für Gemeinschaftsstellplätze/Stellplatzbedarf

Auf den hinteren Grundstücksteilen Fischmarkt 18 + 19/20 werden im Zusammenhang mit dem geplanten Neubauprojekt "studentisches Wohnen" Gemeinschaftsstellplätze für Anwohner des Teilgebietes WB₁ (Waagegasse, Michaelisstraße/Fischmarkt) festgesetzt.

Wie in der Sanierungssatzung Altstadt dargelegt, begrenzen der Grundriß der historischen Stadt und die Forderung nach umweltverträglichen Wohn- und Arbeitsverhältnissen die in der Innenstadt zuzulassenden Verkehrsmengen (fahrend, ruhend). Es ist daher folgerichtig, im Quartier (wie in der gesamten Altstadt) nur Anwohner- und Andienungsverkehr vorzusehen. Der ruhende Verkehr ist so weit wie möglich in Hoch- und Tiefgaragen am Juri-Gagarin-Ring zu bündeln bzw. in Quartiersgaragen unterzubringen.

Nachfolgend wird überschlägig der zu erwartende Stellplatzbedarf bezüglich der in der Rahmenplanung vorgesehenen Wohnraumnutzung errechnet.

In Abstimmung mit dem Amt für Verkehrswesen wird pro Wohneinheit ein Stellplatz zugrundegelegt. Als durchschnittliche Wohnungsgröße ist von 75 qm auszugehen.

Daraus errechnet sich eine Wohnraumfläche von maximal 4.260 qm; dies entspricht ca. 57 Wohneinheiten, also einem Stellplatzbedarf von 57 Stellplätzen.

Rechnet man als "Sonderfall" die ca. 400 qm für das geplante Neubauprojekt "studentisches Wohnen" heraus, so ergeben sich ca. 51 Wohneinheiten à 75 qm, also ein Stellplatzbedarf von 51 Stellplätzen. Dazu addieren sich lt. Stellplatzsatzung für die vorgesehenen 14 studentischen Wohnungen 5 erforderliche Stellplätze.

Legt man den 2. Planfall zugrunde, so ergibt sich also im Planungsgebiet ein Stellplatzbedarf von 56 Stellplätzen. Zur Zeit sind im Planungsgebiet - ausgenommen das Parken im Straßenraum - 4 Gemeinschaftsgaragen im hinteren Grundstücksteil Allerheiligenstraße Nr. 17 (Flurstück Nr. 192) vorhanden. Im Zusammenhang mit dem geplanten Neubauprojekt "studentisches Wohnen" werden auf dem hinteren Grundstücksteil Fischmark Nr. 17/18 Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von 10 Stellplätzen (lt. Rahmenplanung) geschaffen.

Einem zu erwartenden Stellplatzbedarf von 56 Stellplätzen stehen also 14 im Planungsgebiet (davon 4 vorhanden) gegenüber. Bei "Vollbelegung" der zugrundegelegten Wohnraumfläche ergibt sich also ein Fehlbedarf von 42 Stellplätzen, die im Planungsgebiet selbst nicht nachgewiesen werden können und daher außerhalb des Planungsgebiets, z.B. in Form von Sammelgaragen, vorzusehen sind.

6.8 Flächen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf

Als Nutzung auf den hinteren Grundstücksteilen Fischmarkt 17 + 18 werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (hier: studentisches Wohnen) festgesetzt. Die Nutzung auf den Grundstücken Allerheiligenstraße 15 und 15 a wird auf der gleichen Grundlage als Wohngebäude für besondere Personengruppen (studentisches Wohnen, Pfarrgebäude, betreffend das Gebäude Nr. 15) bzw. als Behindertenwerkstatt (Nr. 15a) festgesetzt.

6.9 Anpflanzung von Bäumen

Im hochverdichteten Innenstadtgebiet von Erfurt ist es von besonderer Bedeutung, die noch vorhandenen Freiflächen, Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und - wo möglich - zu ergänzen. Über den Pfarrgarten hinaus werden daher Bindungen für die Erhaltung von Bäumen sowie im hinteren Grundstücksteil Fischmarkt Nr.18 Neupflanzungen von Bäumen - je vier Stellplätze ein Baum - festgesetzt.

6.10 Ausgleichsmaßnahmen/Freiflächenbilanz

In den Fällen der Überschreitung der Grundflächenzahl oder der Geschossflächenzahl im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei Neubau- und Umbaumaßnahmen in Abwägung mit denkmalpflegerischen Zielsetzungen entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf dem betroffenen Grundstück in der Form vorzunehmen, daß 20% der Wandflächen dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken sind. Ausgenommen von dieser Regelung sind die straßenseitigen Fassaden.

Auf einen eigenständigen Grünordnungsplan wird im Planungsgebiet verzichtet. In diesem zentral gelegenen, mittelalterlich geprägten Altstadtbereich ist vielmehr oberstes Planungsziel, den gewachsenen baulichen Bestand zu sichern bzw. eine stadträumlich empfindliche "Baulücke", die Ecke Michaelisstraße/Benediktsplatz, wieder zu schließen.

In den Bebauungsplanentwurf sind jedoch die freiraumplanerischen Belange als Festsetzungen integriert worden.

So werden die historisch gewachsenen "Hofanlagen "Hof Alte Waage" und "Güldener Krönbacken" als Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt und somit in ihrem Bestand gesichert. Die durchgängige Festsetzung von Baugrenzen in den rückwärtigen Grundstücksteilen begrenzt die maximale Bautiefe. So wird u.a. der Hof südlich der Michaeliskirche als Freifläche geschützt.

Des weiteren wird der Pfarrgarten als "Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als Freifläche gesichert, ebenso wie der Baumbestand im Hof "Güldener Krönbacken" und im hinteren Grundstücksteil Fischmarkt Nr. 18/19. In diesem Bereich ist auch im Zusammenhang mit den festgesetzten Gemeinschaftsstellplätzen das Anpflanzen von Bäumen vorgesehen.

Eine Freiflächenbilanz zeigt, daß insgesamt eine Zunahme von Freiflächen vorgesehen ist, resultierend aus einem schon vorgenommenen oder geplanten Abriß von Nebengebäuden (siehe Abb.). Die in der Abbildung markierten Flächen belaufen sich zusammen auf ca. 520 qm.

Abbildung: Abriß von Nebengebäuden



Eine Neuversiegelung von ca. 230 qm entsteht - wenn man dies überhaupt so nennen kann - durch die geplante Bebauung der Ecke Michaelisstraße/Benediktsplatz.

Im Zusammenhang mit dem Projekt "studentisches Wohnen" ist neben dem teilweisen Abriß des Hintergebäudes (ca. 20 qm) eine Neuversiegelung von ca. 21 qm vorgesehen.

Einer Neuversiegelung von ca. 230 qm steht eine Erhöhung der Freiflächen um etwa 520 qm gegenüber; die Freiflächenbilanz fällt also positiv aus.

Insgesamt läßt sich deshalb sagen, daß die vorgesehenen Abrißmaßnahmen und die freiraumplanerischen Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf zu einer Sicherung und Verbesserung der Freiraumsituation im Planungsgebiet führen werden.

6.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit dem § 83 des Gesetzes über die Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990 beruhenden Regelungen der

- "Begrünungssatzung bei Baumaßnahmen in der Stadt Erfurt",
- "Erhaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt" und
- "Gestaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt"

werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die kleinteiligen Anforderungen an die Erhaltung und Weiterentwicklung des "Flächendenkmals Altstadt", wie z.B. bezüglich des Gebäudetypes, der Dachform, der Fassade oder der Gestaltung von Werbeanlagen, sind damit bei der Beurteilung von Einzelvorhaben heranzuziehen.

6.12 Eingetragene Denkmäler/unter Denkmalverdacht stehende Gebäude

Aufgrund der Angaben des Denkmalschutzamtes der Stadt Erfurt sind alle denkmalgeschützten Gebäude und Mauern sowie die unter Denkmalverdacht stehenden Gebäude als nachrichtlicher Hinweis (§ 9 Abs. 6 BauGB) in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Nach dem thüringischen Denkmalschutzgesetz vom 07. Januar 1992 steht jedes erklärte Denkmal, solange es noch nicht in das künftig beim Landesamt für Denkmalpflege zu führende Denkmalsbuch eingetragen ist, unter Denkmalverdacht. Es ist wie jedes eingetragene Denkmal zu behandeln.

Ebenso wie die Aufnahme bauordnungsrechtlicher Festsetzungen ist die Möglichkeit der nachrichtlichen Übernahme von Denkmälern nach Landesrecht mit dem Landesverwaltungsamt in Weimar und dem thüringischen Innenministerium, Referatsleiter Herr Meißner, abgestimmt worden.

Des weiteren ergab ein Gespräch mit dem Denkmalschutzamt Erfurt, daß beide Kategorien - "Denkmal" und "Denkmalverdacht" - in den Bebauungsplan aufzunehmen sind. Beide Kategorien wirken für das gesamte Grundstück (incl. Hintergebäude). Im Rahmen einer Ämterabstimmung wurden vom Denkmalschutzamt vier "aufgehende denkmalgeschützte Mauerwerke" (drei davon in der Waagegasse, ein Mauer-

werk an der Ecke Fischmarkt/Benediktsplatz) benannt. Diese werden ebenfalls nachrichtlich übernommen.

Des Weiteren gibt es Hinweise auf einen verschütteten Brunnen und auf Grundmauern nicht mehr existierender, denkmalgeschützter Gebäude (siehe Plan Denkmalschutzamt).

6.13 Bodendenkmale

Aufgrund der Angaben des Thüringischen Landesamtes für Archäologische Denkmalpflege ist im Plangebiet mit im Boden befindlichen beweglichen und unbeweglichen Kulturdenkmale zu rechnen. Bei Bodeneingriffen, die diese Bodendenkmale gefährden oder zerstören könnten, ist die Erlaubnis der Denkmalschutzbehörde erforderlich. Dieser Hinweis wird als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.14 Munitionskörperfunde

Aufgrund der Angaben des Thüringer Polizeiverwaltungsamt - Abt. Munitionsbergedienst - ist das Plangebiet ein durch Munitionskörper gefährdeter Bereich. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die erforderlichen Sondierungsarbeiten durchzuführen. Dieser Hinweis wird als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.15 Altlasten

Der Stadt Erfurt und den zuständigen Landesbehörden liegen keine Hinweise über vorhandene Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen im Bebauungsplangebiet und für die angrenzenden Gebiete vor. Sollten jedoch bei Bau- und Sanierungsmaßnahmen bisher unbekannte Altablagerungen entdeckt werden, sind diese der Stadt Erfurt (Umweltschutzamt) bzw. der nächsten Polizeidienststelle anzuzeigen. Die Stadt Erfurt ist verpflichtet, diese Hinweise der zuständigen Landesanstalt für Umwelt, Außenstelle Mitte in Erfurt mitzuteilen. Diese Hinweise und Auflagen werden als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen.

7. Kosten der Sanierungsmaßnahmen

Die vorgesehenen Maßnahmen in dem mit dem Bebauungsplangebiet identischen Sanierungsgebiet Michaelisstraße-West und die damit verbundenen Kosten betreffen in erster Linie (lt. den Vorbereitenden Untersuchungen und der Rahmenplanung) Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden (ca. 52 Mio DM). Dieser hohe Wert ergibt sich zum einen aus der denkmalpflegerisch hochwertigen Bausubstanz und zum anderen aus dem überwiegend schlechten bis sehr schlechten Bauzustand.

Durch den Neubau von Ersatzwohnungen und die Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen, insbesondere im Bereich Krönbacken/Waagegasse/Synagoge entstehen weitere Kosten in Höhe von ca. 6,5 Mio DM.

Rechnet man die Kosten für die notwendigen Abbruchmaßnahmen, die Sonderuntersuchungen der baulichen Substanz und die Herrichtung der Außenanlagen hinzu, belaufen sich die Gesamtkosten für die Baumaßnahmen auf insgesamt 62 Mio DM.

Weiterhin kann davon ausgegangen werden, daß aufgrund der generell notwendigen durchgreifenden Modernisierungsmaßnahmen die Wohnungen vorübergehend gewechselt werden müssen. Pro Haushalt wurde daher eine Umzugskostenentschädigung von DM 4.000,- und pro Betriebsverlagerung DM 150.000,- angesetzt. Zusätzlich werden weitere mögliche Entschädigungen in Höhe von insgesamt DM 50.000,- angesetzt.

Hinzu kommen die Kosten für Straßenumbaumaßnahmen und die Sanierung der technischen Infrastruktur in Höhe von ca. 7 Mio DM.

Die Finanzierung der Gesamtkosten muß neben dem Einsatz privater Mittel und Mitteln der Denkmalpflege zum größten Teil daher nach dem Städtebauförderungsprogramm des Bundes und des Landes Thüringen erfolgen.

Beschluß des Stadtrates Erfurt vom 11.10.1994
Beschluß Nr. II 54/94
Beschlußpunkt 03

F. d. R.

Kröhn

Kröhn
Leiterin des Büros
des Stadtrates Erfurt

Ruge

M. Ruge
Oberbürgermeister

