

BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan
"Anger, Trommsdorffstraße, Juri-Gagarin-Ring,
Bahnhofstraße"
EFM 123

Ausfertigung:	
<i>M. Ruge</i>	(Siegel)
M. Ruge Oberbürgermeister	Erfurt, den <u>9.3.99</u>

Datum: 15.03.1999

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Begründung

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

2. Begründung einzelner Festsetzungen

- 2.1. Art der baulichen Nutzung
- 2.2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.3. Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise
- 2.4. Flächen für Stellplätze und Garagen
- 2.5. Erschließung
- 2.6. Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 2.7. Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft
- 2.8. Verwendungsverbot von Brennstoffen
- 2.9. Gestaltungsvorschriften

3. Anlagen

- Bebauungsplan EFM 073 "Anger" und dessen Begründung
- Grünordnungsplan (GOP)

1. Allgemeine Begründung

1.1. Planerfordernis

Der Blockinnenbereich des durch die Straßen Anger, Trommsdorffstraße, Juri-Gagarin-Ring und Bahnhofstraße gebildeten Quartiers befindet sich in den rückwärtigen Bereichen von Anger und Bahnhofstraße in ungeordnetem Zustand.

Die Raumkanten im nördlichen Teil der Trommsdorffstraße sowie im Einmündungsbereich zum Juri-Gagarin-Ring sind gestört.

Gleichzeitig existieren konkrete Investitionsansinnen, die auf eine Umstrukturierung insbesondere im Blockinnenbereich abzielen.

Aus diesem Grunde sollen unter Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Rahmen für derartige Vorhaben definiert und gleichzeitig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diesbezügliche aufwertende Aktivitäten geschaffen werden.

Ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB besteht somit.

1.2. Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Erfurt hat am 27.01.1993 mit Beschluß Nr. 020/93 beschlossen, für das obengenannte Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

Als Planungsziel wird die "Schaffung von Baurecht zur baulich-funktionellen Neufassung des ungestalteten Innenhofbereiches" herausgestellt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes "Anger, Trommsdorffstraße, Juri-Gagarin-Ring, Bahnhofstraße" (EFM 123) am 09.06.1994 (Beschluß Nr. 0161) durch den Magistrat beschlossen, fand durch öffentliche Auslegung vom 27.06. bis zum 08.07.1997 statt

1.3. Geltungsbereich

Dem obengenanntem Planerfordernis Rechnung tragend wird der Geltungsbereich durch die südliche Begrenzung des Angers, die westliche Begrenzung der Trommsdorffstraße, die nördliche Begrenzung des Juri-Gagarin-Ringes und die östliche Begrenzung der Bahnhofstraße gebildet.

1.4. Übergeordnete Planungen

1.4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Erfurt hat mit Schreiben vom 27.2.1995 nach § 246a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ihre Absicht, einen Bebauungsplan für den o.g. Geltungsbereich aufzustellen, der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stelle unter Angabe ihrer Planungsabsichten mitgeteilt und angetragt, welche Ziele der Raumordnung und Landesplanung für den Planbereich bestehen.

Da die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle sich nicht innerhalb der gesetzlichen Frist geäußert hat, kann die Stadt Erfurt davon ausgehen, daß keine raumordnerischen Bedenken erhoben werden. Die zentralörtliche Einordnung

der Stadt Erfurt als Oberzentrum rechtfertigt regelmäßig die Festsetzung eines Kerngebietes in einem innerstädtischen Bereich.

1.4.2. Vorbereitende Bauleitplanung

Da ein förmlicher Flächennutzungsplan nicht vorliegt, handelt es sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 246a Abs. 1 Nr. 3 BauGB. Voraussetzung für einen vorzeitigen Bebauungsplan ist die Übereinstimmung mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Bereiches, ein Sachverhalt, der im vorliegenden Fall erfüllt ist.

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan sieht in seinem jüngsten Entwurf für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Darstellung als gemischte Baufläche und Gemeinbedarfseinrichtungen vor.

Der Bebauungsplan entspricht ebenfalls den Aussagen zur Art der baulichen Nutzung der durch den Stadtrat bestätigten informellen Planungen.

Der "Rahmenplan Erweiterte Altstadt Erfurt" sieht Bauflächen für zentrale Versorgungsaufgaben und öffentliche Einrichtungen vor.

1.4.3. Verbindliche Bauleitplanung

Für den nordwestlichen Teil des Planungsgebietes werden Teile des geltenden einfachen Bebauungsplanes EFM 073 "Anger" (Rechtskraft seit dem 01.10.1992) durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes EFM 123 überlagert.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes EFM 123 verdrängt diese spätere Norm selbst ohne diesbezüglichen Willensentschluß der Gemeinde (Aufhebungs-/Änderungsbeschluß) die frühere Norm (so auch BVerwG-Urt. vom 10.8.1990 - 4 C 3.90 = BauR 1991, 51).

Damit die Entscheidungsgremien ihre Beschlüsse in voller Kenntnis dieser Tatsache fassen, wird die gleichzeitig erfolgende Aufhebung von Teilen des Bebauungsplanes EFM 073, d.h. dessen Änderung, Gegenstand der Stadtratsbeschlüsse zum Bebauungsplan EFM 123 (Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, Satzungsbeschluß).

Die Teile des Bebauungsplanes EFM 073, d.h. die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes EFM 123 überlagert werden sowie deren Begründung, sind wichtige Abwägungsgegenstände und deshalb als Anlage der Begründung beigefügt.

(entsprechend dem empfohlenen Vorgehen in Ernst / Zinkahn / Bielenberg Kommentar BauGB § 2 Rn 84-87)

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes EFM 123 wird auf dem Bebauungsplan EFM 073 ein Hinweis auf die erfolgte Änderung durch EFM 123 angebracht. Das Hinzufügen von Hinweisen oder Kennzeichnungen, d.h. textlicher oder zeichnerischer Informationen ohne Festsetzungscharakter, bedarf eines förmlichen Verfahrens nicht. (so auch in anderem Zusammenhang Mustererlaßs der Fachkommission "Städtebau" der ARGEBAU "Berücksichtigung von Flächen mit Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" unter 2.1.4.)

1.4.4. Besonderes Städtebaurecht

Das gesamte Planungsgebiet ist Teil eines Sanierungsgebietes entsprechend der "Satzung über die städtebauliche Sanierung in Erfurt, Altstadt (EFM 101)" vom 15.6.1992 und insofern Gegenstand des besonderen Städtebaurechts gemäß §§ 136 bis 191 BauGB. Entsprechend § 2 dieser Satzung soll die Sanierung im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden; die Genehmigungspflichten nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB sind jedoch gemäß § 246a Abs. 1 Ziffer 12 nicht ausgeschlossen.

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

1.5. Bestandsdarstellung

1.5.1. Lage des Geltungsbereiches

Das Planungsgebiet befindet sich in der inneren Altstadt. Das Gebiet grenzt im Süden unmittelbar an den stark befahrenen Juri-Gagarin-Ring, der als starke Zäsur die Altstadt vom Bahnhofsviertel trennt.

1.5.2. Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich zeichnet sich im Blockrand durch eine kleinteilige Grundstücksstruktur aus.

Der Blockinnenbereich wird durch eine geringere Zahl von Grundstücken gebildet. Die Ausnutzung der eingeräumten Erweiterungsmöglichkeiten ist abhängig von der Entwicklung der Eigentumsstruktur (im Wege einer privaten Bodenordnung), privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Regelungen etc..

Zur Umsetzung der Planung ist eine öffentliche Bodenordnung nicht vorgesehen.

1.5.3. Umweltsituation

1.5.3.1. Lärm

Bezüglich des Straßenverkehrslärms sind erhebliche Belastungen insbesondere auf Grund des Durchgangsverkehrs vom Juri-Gagarin-Ring und der Straßenbahn in der Bahnhofstraße und am Anger gegeben.

1.5.3.2. Belastung von Böden mit umweltgefährdenden Stoffen

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

Sollten bei Baumaßnahmen bislang unbekannt organoleptisch auffällige kontaminationsverdächtige Bereiche freigelegt werden, ist gemäß §§ 12 und 17 ThAbfAG das Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt bzw. das Staatliche Umweltamt Erfurt zu informieren.

1.5.3.3. Naturräumliche Gegebenheiten

Die Hirschlache, ein im Mittelalter als Gerbergraben ausgebauter schmaler Wasserlauf, der etwa parallel zur Gera floss, durchquerte das Quartier bis in die 60er Jahre als Wasserlauf von ca. 1,00 m Tiefe und 1,50 m Breite. Er war eingefasst und abgedeckt mit Betonplatten. Nach dem Abschneiden von seinem Zulauf aus der Gera wurde er mit Asche verfüllt.

Die hohe Verdichtung, der extrem hohe Versiegelungsgrad im Citybereich, die hohe Luftschadstoffbelastung tragen bei der schlechten Durchlüftungsmöglichkeit und dem häufig unterbrochenen vertikalen Luftaustausch als großes Negativpotential zur sehr belasteten bioklimatischen Situation in Erfurt bei.

Das Baugebiet befindet sich bereits seit Jahrhunderten in intensiver Nutzung durch Bebauung und Gärten. Der heutige Klostergarten wurde als Friedhof genutzt. Soweit noch unversiegelte Flächen vorhanden sind, z.B. im Klostergarten, dienen sie als Lebensraum für häufig vorkommende Tierarten, meist Ubiquisten. An geschützten Arten ist der Turmfalke in der Reglerkirche nachgewiesen. Die Vegetation des Bebauungsplangebietes besteht aus extensiv gepflegtem Rasen, gärtnerisch genutzten Flächen und verschiedenen Baumarten.

1.6. Allgemeine Planungsziele

Dem Gesamtkonzept liegen folgende Planungsziele zugrunde:

- städtebauliche Neuordnung des Blockinnenbereiches
- Behebung städtebaulicher Missstände im Blockrand
- Erhaltung des Klostergartens
- weitestgehende Erhaltung vorhandener Grünbestände
- Sicherung einer verträglichen Nachbarschaft zur historischen Bausubstanz
- Ermöglichung eines Wohnanteils im Planungsgebiet
- Sicherung der Funktion von Anger und Bahnhofstraße als Haupteinkaufsachsen
- Schaffung zusätzlicher Fußwegebeziehungen

2. Begründung einzelner Festsetzungen

2.1. Art der baulichen Nutzung

Mit Ausnahme des Bereiches Trommsdorffstraße 27/28, der dem Bestand entsprechend als besonderes Wohngebiet festgesetzt wird, sind entsprechend der bestehenden und geplanten Charakteristik im Geltungsbereich Kerngebietsnutzungen vorgesehen.

Die getroffenen Festsetzungen zu Nutzungsbeschränkungen dienen weitestgehend der Erhaltung der bestehenden spezifischen Nutzungsstruktur.

Die festgesetzten Gemeinbedarfsflächen und -einrichtungen orientieren sich am Bestand.

Zu Festsetzung 1.1.3.:

Festsetzungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO bedürfen besonderer städtebaulicher Gründe, die in folgendem zu sehen sind:

Der Bereich ist entsprechend der Grundstücks- und Baustruktur von einer kleinteiligen Einzelhandelsstruktur geprägt.

Die Erhaltung der historischen Übereinstimmung von Bau- und Nutzungsstruktur ist ein wichtiges städtebauliches Ziel.

Großflächige Nutzungseinheiten, die sich im Zuge von Einzelhandelsnutzungen ergeben, können die ursprüngliche Parzellierung verwischen und stehen deshalb unter Ausnahmeverbehalt.

Zu Festsetzung 1.3:

Die Beschränkung auf nur einzelne zulässige Nutzungen im Erdgeschoß nach § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO bedarf besonderer städtebaulicher Gründe, die im folgenden zu sehen sind:

Anger und Bahnhofstraße gehören als Haupteinkaufsachsen zum Rückgrat des Einzelhandelsstandortes Altstadt. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Konkurrenz anderer Einzelhandelsstandorte ist es zur Wahrung der städtebaulichen Funktion der Altstadt unverzichtbar, auf eine hohe Konzentration von Einzelhandelsbetrieben bzw. Schank- und Speisewirtschaften in diesem Bereich hinzuwirken und die Ausbreitung anderweitiger Nutzungen über den Bestand hinaus einzudämmen.

Die Festsetzung ist zumutbar, da sie sich nur auf bestimmte vertikale bzw. horizontale Bereiche der jeweils angrenzenden überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt (Beschränkung auf das Erdgeschoß, Beschränkung auf einen Streifen entlang der zu schützenden Straßenräume).

Zu Festsetzung 1.4 und 1.5, und 1.6.3:

Die Anwendung von § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bedarf besonderer städtebaulicher Gründe, die im folgenden zu sehen sind:

Der Stadtkern von Erfurt war durch einen hohen Wohnanteil geprägt, der zunehmend zurückgedrängt wurde.

Städtebaulich Ziel ist es deshalb, im Sinne einer Nutzungsmischung auch in den zentralen Bereichen das Wohnen zu schützen bzw. wieder zu etablieren.

Zur Sicherung des Wohnungsbestandes im WB werden für die Geschosse oberhalb des 1. Obergeschosses deshalb nur Wohnungen zugelassen.

Im neu entstehenden rückwärtigen Bereich (MK 3) wird oberhalb von zwei Vollgeschossen, die den kerngebietstypischen Nutzungen zugänglich sind, eine Wohnnutzung zwingend eingefordert.

Im Bereich des MK 4 ergeben sich in Kombination von *Festsetzung 1.5.2., 1.5.1. und 1.2.* neben der allgemein zulässigen Wohnnutzung oberhalb des 1. Obergeschosses lediglich ausnahmsweise andere Nutzungsmöglichkeiten.

Festsetzung 1.5.1. stützt sich zudem auf § 1 Abs. 9 BauNVO was ebenfalls besonderer städtebaulicher Gründe bedarf. Ein Ausnahmeverbehalt für Büro-, Geschäfts und Verwaltungsgebäude allgemein hätte als zu weit gehend das Planungsziel verfehlt, da dieser Begriff nach der Kommentierung abweichend vom Trivialbegriff neben Räumen für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen auch eine Mischung mit Wohnungen, wie sie beabsichtigt ist, subsumiert. (Fickert/Fieseler BauNVO Kommentar 7.Aufl. § 4a) Rn 18)

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die zulässige Grundfläche, die zulässige Geschoßfläche (z.T.), die Zahl der Vollgeschosse sowie durch Festsetzung der Traufhöhen und der Höhen der Oberkante Gebäude bestimmt.

Der Bereich befindet sich im Citybereich der Stadt Erfurt an der 1a-Einzelhandelslage der Stadt Erfurt.

Ausgehend von den diesem Bereich aus gesamtstädtischer Sicht zugewiesenen zentralen Funktionen wird in Anlehnung an das Ergebnis des 1992 von der Stadt Erfurt ausgelobten städtebaulichen Ideenwettbewerbs "Zentrumsquartier" und die historisch entstandene bauliche Bestandsdichte ein hohes Maß der baulichen Nutzung angestrebt.

Die eingeräumten überbaubaren Flächen und das Maß der baulichen Nutzung loten allgemein das städtebaulich Vertretbare aus.

Eine volle Ausschöpfung dieser Bebauungsmöglichkeiten wird abhängig von den privatrechtlichen Rahmenbedingungen ihre Grenze in bauordnungsrechtlichen Anforderungen finden.

2.2.1. Größe der zulässigen Grundfläche und der Geschoßfläche baulicher Anlagen

Zu Festsetzung 2.1.:

Die Größe der zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen ergibt sich nach dieser Festsetzung aus der überbaubaren Grundstücksfläche.

(Die Zulässigkeit dieser Verknüpfung wird herausgestellt in Hansjörg Rist Kohlhammer Kurzkomentar BauNVO 1990 § 16 Rn 4)

Die Geschoßflächenzahl oder die Geschoßfläche baulicher Anlagen ist nicht notwendiger Bestandteil der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 10 Abs. 3 BauNVO, weshalb weitestgehend auf sie verzichtet wurde.

Lediglich in Bereichen in denen eine Überschreitung der ansonsten geltenden Obergrenzen nach § 17 Abs.1 BauNVO beabsichtigt ist, erfolgt eine Festsetzung dieser Geschoßfläche.

Dies beschränkt sich auf die weitestgehend bestehenden an die Straßenverkehrsflächen angrenzenden Kerngebiete MK 1 und 5 sowie das Besondere Wohngebiet WB.

Die Geschoßfläche baulicher Anlagen ergibt sich aus der Multiplikation der überbaubaren Grundstücksfläche und der Zahl der Vollgeschosse in den entsprechenden Bereichen.

Die sich ergebenden zulässigen Grundflächen und zulässigen Geschoßflächen des Besonderen Wohngebietes WB überschreiten die GRZ- und GFZ-Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO.

In den Kerngebieten MK 1 und 5 werden in großen Teilen die entsprechenden GFZ-Obergrenzen überschritten.

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

Diese städtebaulichen Gründe sind in Folgendem zu sehen:

- Die Festsetzungen sind notwendig, um planungsrechtlich den historischen Bestand zu sichern und das städtebauliche Konzept, welches in Fortschreibung und Konkretisierung des Wettbewerbsergebnisses von 1992 erstellt wurde, umzusetzen.
- Hohe bauliche Verdichtung im Innenbereich ist allgemein ein wirksamer Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden, da somit eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden bzw. kompensiert wird.
- Hebung der Wirtschaftskraft des Geschäftsgebietes gegenüber peripheren Einzelhandelsstandorten durch Einräumung erforderlicher Entwicklungsmöglichkeiten.
- Ausschöpfung des Potentials einer überdurchschnittlich guten ÖPNV-Erschließung durch Nutzungskonzentration.

Gewisse ausgleichende Umstände im Sinne von § 17 Abs. 2 Nr.2 BauNVO sind in der Festsetzung umfangreicher privater Grünflächen bzw. von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Quartier zu sehen.

Zu den Bedürfnissen des Verkehrs siehe Ausführungen unter 2.5.2..

Sonstige öffentliche Belange stehen den Überschreitungen nicht entgegen.

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die zwingende Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist auf Bereiche beschränkt, in denen zur Umsetzung des Raumkonzeptes bzw. zum Erhalt und der Arrondierung bestehender stadträumlicher Situationen eine derart weitgehende Bindung erforderlich ist.

Die Zahl der Vollgeschosse und die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen lehnen sich an die des Gebäudebestandes an.

2.3. Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Zur Umsetzung des Raumkonzeptes, das auf die Erhaltung der historischen Straßenfluchten abzielt, wird in diesen Bereichen eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Im rückwärtigen Bereichen wird größtenteils eine abweichende Bauweise festgesetzt, die ein Spektrum von Hintergebäuden ohne bzw. mit nur einseitigem Grenzabstand einräumt (eine öffentlich-rechtliche Sicherung des Anbaues auf Seiten des Nachbargrundstückes vorausgesetzt).

Die Festsetzung von Baulinien ist weitestgehend auf die zu erhaltenden historischen Baufluchten am Blockrand beschränkt, in denen eine derart weitgehende Bindung erforderlich ist.

Zur Gewährleistung gestalterischer Spielräume werden nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen zur Unterschreitung der Baulinien nach § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO eingeräumt. (*Festsetzung 3.3.*)

In Festsetzung 3.4. wird zur Ermöglichung einer Bebauung, die einem baulichen Nachvollziehen des Kreuzganges des Reglerklosters dient, eine ausnahmsweise Überschreitung von festgesetzten Baugrenzen gewährt.

Dieser Zweck wird nur durch eine einheitliche grundstücksübergreifende Bebauung erreicht.

2.4 Flächen für Stellplätze, Garagen

Zu Festsetzung 4:

Angesichts der eingeräumten hohen baulichen Dichte ist es das grundsätzliche städtebauliche Ziel, die verbleibenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen von oberirdische Stellplätzen und Garagen frei zu halten.

Neben der Herstellung von Stellplätzen und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bleibt unter nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Herstellung unterirdischer Stellplätze und Garagen nach § 12 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO und § 6 Abs. 1 Satz 1 ThürBO gesetzlich zulässig.

2.5 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen.

Die verkehrlich unverzichtbare Wendemöglichkeit an der Reglermauer wird über ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt gesichert.

Daneben werden auch im Blockinneren zusätzliche fußläufige Verbindungen festgesetzt:

- von der Straße Reglermauer nach Süden auf den Juri-Gogola Ring
- von der Straße Reglermauer nach Westen auf die Bahnhofstraße

Die Wegeverbindungen wurden aus folgenden Gründen als erforderlich und in der Abwägung der privaten Belange als vertretbar angesehen:

Die Erreichbarkeit der im Blockinnenbereich befindlichen Gemeinbedarfsflächen (Schule / Kindergarten) wird wesentlich verbessert.

Es wird eine alternative Wegeführung für die stark durch Verkehrsemissionen beeinträchtigte Verbindung entlang des Juri-Gagarin-Ringes geschaffen.

Teile der Wegeflächen sind bereits als Wege ausgebaut, jedoch nicht zugänglich.

Diese Fußgängerverbindungen werden über private Flächen geführt, die mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind.

Auf die alternativ mögliche Festsetzung der Wege als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wurde aus folgenden Gründen verzichtet:

Der Grundsatz der Erforderlichkeit und des geringstmöglichen Eingriffes (§ 92 Abs. 1 Satz 2 BauGB) verbietet eine Vollinanspruchnahme von Grundstücken (hier durch Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung), wenn ein beschränktes Recht (hier beschränkt persönliche Dienstbarkeiten) zur Realisierung des Planungszieles ausreichen würde, was hier der Fall ist.

(siehe Ernst / Zinkahn / Bielenberg Kommentar BauGB § 41 Rn 6-7)

Die Festsetzung von Flächen, die mit Geh- oder Fahrrechten zu belasten sind, stellt in der Regel einen geringeren Eingriff dar, da die Fläche im Eigentum verbleibt, die Fläche weiterhin als Teil des Baugrundstückes bei der Ermittlung der GRZ bzw. GFZ herangezogen werden kann und eine über den Gemeingebrauch hinausgehende Inanspruchnahme der Fläche im Rahmen der Dienstbarkeit möglich bleibt (z.B. Unterbauung).

Zur dinglichen Sicherung der Gehrechte sind beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt nach § 1090 BGB einzuräumen.

2.5.1 Straßenverkehrsflächen

Das Planungsgebiet ist von öffentlichen Verkehrsflächen umschlossen, die jedoch teilweise Fußgängerzonen sind (Anger, Bahnhofstraße). Über diese kann aufgrund der starken Fußgängerfrequentierung der Wirtschaftsverkehr u.ä. nur im Wege von Sondernutzungsregelungen in einem eng begrenzten Zeitraum abgewickelt werden.

Im Bereich der Einmündung der Trommsdorfstraße in den Juri-Gagarin-Ring ist aufgrund verkehrlicher Anforderungen durch Entwicklungen außerhalb des Geltungsbereiches eine weitere Fahrspur und damit die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen notwendig, die festgesetzt wird.

Die vorhandene Verkehrsfläche im Blockinnenbereich (Reglermauer) ermöglicht eine Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke und eine entsprechende privatrechtliche Einigung vorausgesetzt eine rückwärtige Erschließung einer Vielzahl der am Anger und der Bahnhofstraße gelegenen Grundstücke.

Um Störungen im Blockinnenbereich zu vermindern, wird die innere Erschließungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

2.5.2 Ruhender Verkehr

Aus Gründen des Verkehrs, d.h. auf Grund der nur begrenzten Kapazität des angrenzenden Verkehrsnetzes, wird die Herstellung von Stellplätzen und Garagen nach § 49 Abs. 6 Satz 3 i.V.m. Abs. 9 ThürBO eingeschränkt.

Zur Wahrung der Attraktivität der Wohnfunktion ist diese Nutzung von dieser Regelung ausgenommen.

Parkmöglichkeiten für Kunden und Besucher werden außerhalb des Geltungsbereiches in öffentlichen Parkhäusern/Tiefgaragen am Juri-Gagarin-Ring bereitgestellt, z.B. Parkhaus Krämpfertor mit 760 Stellplätzen.

Daneben ist eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV (Straßenbahnknoten "Anger", Nähe zum Busbahnhof) und den öffentlichen Fernverkehr (Nähe zum Hauptbahnhof der DB und dem Busbahnhof) gegeben.

2.6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

Im Bereich des Juri-Gagarin-Ringes kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", die für derartige zentrale innerstädtische Lagen charakteristisch sind.

Dabei handelt es sich weitestgehend um eine bestehende Vorbelastung bestehender Nutzungen.

Die Orientierungswerte stellen keine definitiven Grenzwerte dar und unterliegen der gemeindlichen Abwägung.

Im Ergebnis der Abwägung wurden Festsetzungen zur Konfliktminderung bei Umnutzungen bzw. Neubauten getroffen.

Durch die getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ist entlang des stark emittierenden Juri-Gagarin-Ringes (MK 5) die besonders störepfindliche Wohnnutzung abweichend von den Kerngebieten MK 1 - 4 nicht allgemein zulässig.

Durch *Festsetzung 8.1.* wird entsprechend Punkt 2.1. a) des Einführungserlasses zur DIN 4109 (Thüringer Staatsanzeiger 52/92 S. 1852) sichergestellt, daß ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen vor Außenlärm durch passive Lärmschutzmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren erfolgt.

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

Durch den Bebauungsplan werden auf zwei Einzelflächen erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt i.S. des Gesetzes planerisch vorbereitet, über deren Unterlassung, Minderung oder Ausgleich bzw. Ersatz nach § 8a Abs. 1 BNatschG im Bauleitplanverfahren abschließend entschieden werden mußte.

Die Eingriffe wurden durch den erstellten Grünordnungsplan bewertet und ein Kompensationsbedarf ermittelt. (siehe Grünordnungsplan in der Anlage)

Durch die nach Abwägungsgrundsätzen aus dem Grünordnungsplan in den Bebauungsplan übernommenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird eine ausgeglichene Bilanz erzielt.

Ungeachtet einer nicht bestehenden normativen Ausgleichspflicht wird in Abwägung gegenüber anderen Belangen ein vollständiger Ersatz für die vorgenommenen Eingriffe aufgrund der ohnehin problematischen Umweltsituation im Innenstadtbereich als erforderlich angesehen.

Die diesbezüglichen Festsetzungsvorschläge des Grünordnungsplanes werden übernommen.

Ein sinnvoller und effektiver Ausgleich ist innerhalb der Eingriffsgrundstücke nicht möglich, so daß in *Festsetzung 14 und 15* die ermittelten Ersatzleistungen auf fremden Grundstücken, d.h. im öffentlichen Straßenraum festgesetzt sind und diesen Grundstücken zugeordnet werden.

Die darüber hinausgehenden Festsetzungen zu Bepflanzungen etc. dienen einer Verbesserung der Bestandssituation und sind somit keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen i.S. des § 8a BNatSchG, die einer Zuordnung bedürften.

Abgesehen von den o.g. Eingriffen nehmen die planerisch eingeräumten überbaubaren Grundstücksflächen weitestgehend bereits versiegelte Flächen in Anspruch.

2.8. Verwendungsverbot von Brennstoffen

zu Festsetzung 7.1.:

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

Das Planungsgebiet befindet sich im Fernwärmesetzungsgebiet der Stadt Erfurt, so daß für die Raumwärmeerzeugung bereits feste und flüssige Brennstoffe ausgeschlossen sind.

Erfurt ist als Smoggefährdungsgebiet (Smog-Verordnung) und als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen.

Der Ausschluß flüssiger Brennstoffe erfolgt nicht wegen des Schwefelgehaltes sondern u.a. wegen der höheren CO₂-Emissionen der Heizstoffe. Die Stadt Erfurt hat sich mit Beschluß 067/94 dazu bekannt, aufbauend auf dem Beschluß der Bundesregierung die CO₂-Last bis zum Jahr 2000 um 25% zu reduzieren.

2.9. Gestaltungsvorschriften

In bestimmten Bereichen ist aufgrund zeichnerischer Festsetzungen lediglich eine transparente Überdachung möglich.

Hier handelt sich um historisch nicht überbaute Hofsituationen, Gassen etc., die ungeachtet der zugebilligten Integration in großflächigere Strukturen auf diese Weise erlebbar bleiben sollen.

Durch die minimierten gestalterischen Festsetzungen soll insbesondere im Bereich der rückwärtigen Neubauten ein hohes Maß an gestalterischer Freiheit im Sinne einer zeitgemäßen Architektursprache ermöglicht werden, die die rückwärtige Bebauung bewußt als additives Element von der bestehenden Struktur abhebt.

Zu Festsetzungen 12.2.:

Bewegliche Abfallbehälter, die ungeordnet in den Straßenräumen stehen, beeinträchtigen das Erscheinungsbild der Verkehrsflächen und sollen deshalb in die Gebäude integriert werden.

Zu Festsetzungen 12.3.:

Die Festsetzung ist denkmalpflegerisch motiviert. Sie soll zum einen die denkmalgeschützten Mauern in ihrer Sichtbarkeit und Sinnfälligkeit als Einfriedung nicht beeinträchtigen.

Zum anderen soll verhindert werden, daß die das Areal des ehemaligen Kreuzganges der Reglerkirche querende Grundstücksgrenze in baulicher Form betont wird und damit das Ziel eines Nachvollziehens des Kreuzganges in baulicher oder sonstiger Form behindert wird.

3. Anlagen

- Bebauungsplan EFM 073 "Anger" und dessen Begründung
(in der seit dem 01.10.92 rechtsgültigen Fassung)
- Grünordnungsplan