

Bebauungsplan BRV 487 "Brühl - Martinsgasse"

B e g r ü n d u n g

<p>Ausfertigung:</p> <p></p> <p>M. Ruge Oberbürgermeister</p>		<p>Erfurt, den <u>30.2.2005</u></p>
---	--	-------------------------------------

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Begründung
 - 1.1. Planerfordernis
 - 1.2. Geltungsbereich
 - 1.3. Übergeordnete Planungen
 - 1.4. Bestandsdarstellung
 - 1.5. Allgemeine Planungsziele

2. Begründung der Festsetzungen
 - 2.1. Art der baulichen Nutzung
 - 2.2. Festsetzung geringerer Tiefen der Abstandsflächen
 - 2.3. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.4. Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise
 - 2.5. Straßenverkehrsflächen
 - 2.6. Stellplätze und Garagen
 - 2.7. Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 - 2.8. Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft
 - 2.9. Verwendungsverbot von Brennstoffen
 - 2.10. Gestaltungsvorschriften
 - 2.11. Nachrichtliche Übernahmen
3. Flächenbilanz

4. Anlagen
 - Belichtungssituation
 - Altlastensituation
 - Schalltechnisches Gutachten
 - Grünordnungsplan

1. Allgemeine Begründung

1.1. Planerfordernis

Durch die Stilllegung der Gewerbebetriebe im Bereich des Brühls ist in Altstadtnähe in Nachbarschaft zu historisch bedeutsamen stadtbildprägenden Ensembles, wie dem Domberg und der Zitadelle Petersberg, eine Gewerbebrache mit einem beträchtlichen Umfang entstanden, die dringend einer planvollen städtebaulichen Neuordnung bedarf.

Für eine geordnete funktionale und räumliche Entwicklung dieses Gebietes von einem faktischen Gewerbegebiet zu einem gemischt genutzten lebendigen Stadtteil ist eine verbindliche Bauleitplanung unverzichtbar. Dieser mit den Bebauungsplänen für die Teilgebiete "Brühl-Ost", "Brühl-Mitte" und "Brühl-Nord" begonnene Prozeß soll mit dem Bebauungsplan "Brühl-Martinsgasse" fortgeführt werden.

Konkreter Anlaß ist der Beschluß des Stadtrates, den Theaterneubau an diesem Standort einzuordnen.

1.2. Geltungsbereich

Eine Bezugnahme der Abgrenzung des Geltungsbereiches auf Flurstücksgrenzen bzw. auf bestehende Gebäude ist nur teilweise möglich.

Die Geltungsbereichsgrenze des künftigen Bebauungsplanes BRV 487 "Brühl-Martinsgasse" kann anhand der erfolgten zeichnerischen Festsetzung aus dem Plan entnommen werden.

Der gewählte Maßstab gewährleistet die erforderliche Genauigkeit der Lokalisierung.

Die zeichnerische Festsetzung verläuft wie folgt:

im Norden:

südliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanentwurfes "Brühl-Mitte" BP BRV 460 sowie die gradlinige Fortsetzung der südlichen Begrenzung der Maximilian-Welsch-Straße des Bebauungsplanes "Brühl-Mitte" BP BRV 460 nach Osten;

im Osten:

westliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes "Brühl-Ost" EFM 181.

im Süden:

südliche Begrenzung des Mainzerhofplatzes, östliche Begrenzung der Bebauung zwischen Brühler Straße und Martinsgasse und deren gradlinige Verlängerung, südliche Begrenzung der Martinsgasse;

im Westen:

östliche Begrenzung des Flurstücks 166/2 und deren gradlinige Verlängerung.

Die Wahl des Geltungsbereiches orientiert sich an der Grenze eines relativ unabhängig betrachtbaren, funktionsfähigen und weitestgehend in sich geschlossenen räumlichen Ensembles, dessen notwendige Erschließung über die Maximilian-Welsch-Straße, dem Theaterplatz, die Martinsgasse und den Mainzerhofplatz gewährleistet ist.

Aufgrund fehlender planerischer Aussagen für den Bereich des ehemaligen Martinsklosters waren im Südwestbereich in der Vorentwurfsfassung Flächen ausgeklammert worden.

Inzwischen liegen für diesen Bereich Planungen vor, auf deren Grundlage ein gesonderter Bebauungsplan "Brühl - Kupferhammermühlgasse" erstellt wird. Gleichzeitig ist damit eine Präzisierung der Raumkanten des Mi-Blockes erfolgt, der demzufolge sinnvollerweise vollständig in den Geltungsbereich einbezogen werden kann.

Der Kreis der von der Planung Betroffenen, dem auch benachbarte Grundstücke zuzurechnen sind, erweitert sich dadurch nicht.

Eine Wiederholung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist nicht erforderlich (siehe auch Kaltenborn in BauR 4/99 S.343 oben).

Die Einbindung der Raumstruktur in ein Gesamtkonzept ist durch übergreifende informelle Planungen sichergestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes BP BRV 487, "Brühl-Martinsgasse" umfaßt in Teilen folgende Flurstücke der Gemarkung Erfurt-Mitte, Flur 147: 138/31, 166/1, 166/2, 162, 163/1, 163/2, 167 (Bergstrom), 215/1, 215/2 (Martinsgasse) und 306/2 (Mainzerhofplatz). Die Flächenausdehnung beträgt ca. 2,9 ha.

1.3. Übergeordnete Planungen

1.3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die verfolgten Planungsziele stehen regelmäßig im Einklang mit der zentralörtlichen Einordnung Erfurts als Oberzentrum.

1.3.2. Flächennutzungsplan

Da ein förmlicher Flächennutzungsplan nicht vorliegt, handelt es sich bei dem Bebauungsplan "Brühl-Martinsgasse" um einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB. Voraussetzung für einen vorzeitigen Bebauungsplan sind das Vorliegen dringender Gründe und 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 vor.

Die dringenden Gründe sind in Folgendem zu sehen:

- Revitalisierung einer innerstädtischen Gewerbebrache.
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Theaters.

1.4. Bestandsdarstellung

1.4.1 Lage

Der Bereich grenzt am Mainzerhofplatz und an der Martinsgasse an gewachsene städtische Strukturen der Brühler Vorstadt an.

Westlich und nördlich schließen weitgehend beräumte Brachflächen an, für deren Neuordnung Bebauungspläne im Verfahren sind. ("Brühl-Mitte" BP BRV 460 und "Brühl-Kupferhammermühlgasse" BP BRV 511)

Im Osten befinden sich das Ärztehaus, das 5-Sterne-Hotel und verschiedene Bürohäuser.

Das Brühl selbst ist vom Stadtzentrum abgesetzt, jedoch innerstädtisch und altstadtnah gelegen.

1.4.2. Erschließungssituation

Die Erschließung ist über den Mainzerhofplatz und die Martinsgasse sowie über bereits erstellte Erschließungsanlagen der Bereiche "Brühl-Ost" und "Brühl-Mitte" die Maximilian-Welsch-Straße und dem Theaterplatz sichergestellt.

Die Erschließung durch den ÖPNV erfolgt durch die Straßenbahnhaltestellen "Gothaer Platz", "Sparkassenzentrum", "Mainzerhof-Platz" und "Domplatz". Diese sind fußläufig in ca. 3 - 5 min zu erreichen.

1.4.3. Gebäudebestand

Im Geltungsbereich vorhandene Gebäude sind bis auf die Martinsgasse 6 abgebrochen und zum größten Teil nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (Planreife nach § 33 BauGB) neu gebaut worden (Theater/ Funktionsgebäude/ Altenheim). Der Verlauf und die bauliche Fassung des Bergsromes wurden verändert.

Außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in räumlicher Nähe verschiedene Kulturdenkmale. (das Wohnhaus Brühler Strasse 60, die Kirche St. Martini, das ehemalige Martinikloster, die ehemalige Martinikaserne als bauliche Gesamtanlage, das Industriegebäude Nr. 22 der ehemaligen preußischen Gewerfabrik.)

1.4.4. Eigentumsverhältnisse / aktuelle Nutzungen

Eigentümer der Flächen ist die LEG Thüringen.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes kann durch eine privatrechtliche Bodenordnung erfolgen.

1.4.5. Umweltsituation

1.4.5.1 Lärm

Das Gebiet wird durch den Überflug der Erfurter Innenstadt bei Landungen und Starts auf den bzw. vom Flughafen Erfurt durch Fluglärm beeinträchtigt.

Straßenverkehrslärmeinwirkungen beschränken sich auf die Emissionen von der Gerhard - Wou - Allee und dem Mainzerhofplatz

1.4.5.2. Altlasten

Ausgehend von einem, sich aus den bekannten früheren Nutzungen der Flächen ergebenden hinreichenden Verdacht auf Bodenbelastungen, wurden Sachverständigengutachten durch die LEG in Auftrag gegeben. (siehe Anlage) Sämtliche Altlasten sind im Zuge der Bauarbeiten auf der Grundlage eines Sanierungskonzept beseitigt wurden.

Im Bebauungsplan werden alle Flächen deren Böden zum Zeitpunkt der gutachterlichen Untersuchung erheblich mit bodenverunreinigenden Stoffen belastet waren, gekennzeichnet.

1.4.5.3. Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet war ehemals stark überbaut und versiegelt. Lediglich im Bereich des Gebäudes Nr. 1/7 existiert eine kleine gestaltete Grünanlage mit Baumbestand. Im übrigen Gebiet sind weitere Einzelbäume vorhanden. Der Bergstrom war baulich gefaßt und teilweise abgedeckt.

Die Fläche ist nur sehr gering von Nordwesten nach Südosten geneigt (ca. 1%).

1.5. Allgemeine Planungsziele

Ziel der Planungen ist es, die Entwicklung des Brühls zu einem funktionierenden integralen Bestandteil der Erfurter Innenstadt zu befördern.

Aus der Einordnung des Theaterneubaus der Stadt Erfurt an diesem Standort werden sich diesbezüglich neue Entwicklungspotentiale ergeben.

Im Gegenzug ergeben sich aus dieser hochwertigen Nutzung besondere Anforderungen an die Qualität der räumlichen und funktionalen Entwicklung des Brühls.

Aus diesem Anspruch folgt die vorgesehene Nutzungsmischung mit festgesetztem Wohnanteil, sowie eine innerstädtische Raumstruktur mit einer entsprechenden bauliche Dichte.

Ausgehend von vertiefenden städtebaulichen Untersuchung des Büros für Städtebau, Prof. Ackers, liegt ein städtebauliches Gesamtkonzept mit nachfolgenden allgemeinen Planungszielen vor:

NUTZUNGSKONZEPT :

Dominiert wird der Bereich von den Gemeinbedarfsflächen Theater und Funktionsgebäude.

In dem verbleibenden Baufeld ist anknüpfend an die bestehenden Strukturen der Brühler Straße und die Festsetzungen des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes im Interesse einer Nutzungsmischung ein Mischgebiet vorgesehen.

ERSCHLIESSUNGSKONZEPT :

Die Erschließung des Funktionsgebäudes des Theaters erfolgt über die bereits erstellte Maximilian-Welsch-Straße von Norden

Die verkehrliche Erschließung des Theaters selbst (Zufahrt der Besucher-Stellplätze, Bus- und Taxizufahrt) kann weitgehend konfliktfrei in vielfältiger Weise von den angrenzenden Straßenverkehrsflächen realisiert werden.

Die Zu- und Abfahrt von und zur realisierten Tiefgarage unter dem Theatervorplatz erfolgt direkt von der Straße Theaterplatz.

Die bestehende ÖPNV-Erschließung mit den Straßenbahnhaltstellen "Gothaer Platz", "Sparkassenzentrum", "Mainzerhofplatz" und "Domplatz" wurde durch die Wiederherstellung der Straßenbahnführung durch die Mainzerhofstraße / Brühler Straße weiter verbessert.

Die Erschließung des Mischgebietes erfolgt über die Martinsgasse, Placidus-Muth-Straße, Kupferhammermühlgasse und Maximilian-Welsch-Straße.

RAUMKONZEPT / GRÜNKONZEPT:

Das Raum- und Grünkonzept ist primär auf das Theater ausgerichtet.

Das Theater ist ein kontrastierendes Solitär in Nutzung und Maßstäblichkeit.

Der Mischgebietsblock knüpft wie die angrenzende Fläche des Martinskosters in Raumführung und Maßstäblichkeit an den Charakter der Brühler Vorstadt an.

Das Theater steht in der Flucht ehemaliger Gebäude, deren Höhe die des künftigen Theaters nur geringfügig unterschritten haben.

Während zur Martinsgasse eine enge räumliche Fassung des Straßenraumes sichergestellt wird, wird im Bereich des Bergstromes Raum für die Fortsetzung eines großzügigen Grünzuges Richtung EGA gewährleistet.

Die Theaterfront ist leicht in die Achse des Brühler Gartens geschwenkt der über den entstehenden Theatervorplatz über den Bereich der ehemaligen Stadtbefestigung zum Petersberg fortgesetzt wird.

2. Begründung der Festsetzungen

2.1. Art der baulichen Nutzung

Fläche für Gemeinbedarf

Als Voraussetzung für die Einordnung des Theaters wird eine entsprechende Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Mischgebiet

Die verbleibende Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird zur Umsetzung des Nutzungs- und Raumkonzeptes als Mischgebiet (Mi) festgesetzt.

Ziel im weiteren ist es, im Mischgebiet - trotz gewünschter Nutzungsmischung - Störungen zu reduzieren.

Sonstige Gewerbebetriebe sowie die Vergnügungsstätten (mit regelmäßig hohem nächtlichen Ziel- und Quellverkehr) sind deshalb nur ausnahmsweise zulässig. Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden aus städtebaulich-räumlichen Gründen ausgeschlossen.

In den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden Festsetzungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO zu bestimmten Unterarten von baulichen Anlagen getroffen, was durch besondere städtebauliche Gründe zu rechtfertigen ist.

Für die Ausnahmsweise Zulässigkeit von Kinos (als bestimmte Art einer Anlage für kulturelle Zwecke) sind folgende besondere städtebauliche Gründe zu nennen:

Im Auftrag der Stadt wurde ein Gutachten zur Kinosituation erstellt in deren Ergebnis städtebaulich relevante Schlußfolgerungen zum Kinomarkt in der Stadt getroffen werden.

Durch die bestehenden Kinos in der unmittelbaren Altstadt sind die Besucherpotentiale auch bei optimistischer Schätzung der weiteren Entwicklung ausgeschöpft.

Neue Kinoansiedlungen, die über Programmkinangebote mit beschränkter Größenordnung und anderer Angebotspezifik hinausgehen, führen zur Verdrängung.

Die Kinonutzung ist eine zentrale kulturelle Nutzung die synergetische Wechselbeziehungen mit dem Einzelhandel eingeht und als Frequenzbringer zur Belebung der engeren Altstadt in den Abendstunden unverzichtbar ist.

Vor diesem Hintergrund erfolgt die Einschränkung der Zulässigkeit, um einen möglichen Funktionsverlust für die Altstadt zu verhindern und gleichzeitig Kinonutzungen die nicht in Konkurrenz zu den bestehenden Einrichtungen stehen nach Prüfung zu ermöglichen.

Andere kulturelle Einrichtungen sollen weiterhin uneingeschränkt zulässig sein.

Aufgrund der Festsetzung als Mischgebiet sind großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren bereits allgemein unzulässig.

Für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsraumfläche über 200 m² (als bestimmte Art eines Einzelhandelsbetriebes) sind folgende besondere städtebauliche Gründe zu nennen:

Im Auftrag der Stadt wurde aufgrund eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens ein Gutachten zur stadtverträglichen Einzelhandelsentwicklung im Brühl erstellt in deren Ergebnis aus städtebaulichen Gründen zum Schutz der Funktionsfähigkeit des Altstadtkerns eine Einschränkung der Einzelhandelsentwicklung im Brühl empfohlen wird.

Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsraumfläche über 200 m² soll darüber hinaus gewährleistet werden, daß sich in der Regel lediglich kleinstrukturierte Einzelhandelsbetriebe ansiedeln.

2.2. Festsetzung geringerer Tiefen der Abstandsflächen

Nach § 3 Abs. 1 Nr.5 ThürBO können durch ausdrückliche, zwingende Festsetzungen geringere Tiefen der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen festgesetzt werden.

Diese ausdrückliche Festsetzung erfolgt im vorliegenden Plan durch zwingende Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen bzw. zwingende Zahlen der Vollgeschosse und durch Festsetzung von Baulinien.

Die im Gesetz aufgeführten Geltungsvoraussetzungen der geringeren Tiefen der Abstandsflächen sind gegeben:

Ausreichende Belichtung:

Aus der beigefügten beispielhaften Darstellung der Verschattungssituation (Anlage zur Begründung) wird der Nachweis erbracht, daß selbst unter ungünstigen jahreszeitlichen Verhältnissen (März/September) eine für innerstädtische Standorte vertretbare Beleuchtung gewährleistet ist.

Einhaltung der Brandschutzanforderungen:

Anforderungen werden durch die geringeren Tiefen der Abstandsflächen nicht verletzt.

2.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse oder durch Festsetzung der Trauf- und Gebäudehöhen bestimmt.

2.3.1. Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl

Die geplante Geschoßflächenzahl des Mischgebietes überschreitet die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die Voraussetzungen für eine Überschreitung dieser Werte wie sie in § 17 Abs. 2 BauNVO formuliert werden liegen vor.

Besondere städtebauliche Gründe (§ 17 Abs. 2 Nr.1 BauNVO) sind:

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem städtebaulichen Konzept für den Bereich des Theaters und den Bereich Brühl -Mitte, welche im Auftrag der Stadt Erfurt erstellt wurden (Büro für Städtebau, Prof. Ackers, Braunschweig 1997).

Aus der Nähe zum großmaßstäbigen Theater, der Notwendigkeit einer Schließung der Martinsgasse und der Lage im Innenstadtbereich allgemein resultiert das Erfordernis einer hohen räumlichen Dichte.

Darüber hinaus kann mit der geplanten intensiven Nutzung dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden effektiv entsprochen werden. Für eine dichte Bebauung und Nutzung spricht auch die vorhandene bzw. geplante Anbindung an den ÖPNV.

Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse:(§ 17 Abs. 2 Nr.2 BauNVO)

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist über das an innerstädtischen Standorten generell übliche nicht anzunehmen. Der Nachweis der Belichtung wird erbracht. Der Mangel an wohnungsnahen Freiräumen wird durch großzügige öffentliche Freiflächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt:(§ 17 Abs. 2 Nr.2 BauNVO)

Wesentliche nachteilige Auswirkungen für die Umwelt sind nicht zu erwarten, da lediglich eine Neubebauung ehemals versiegelter bzw. überbauter Flächen erfolgt.

Eine hohe bauliche Innenverdichtung (wie z. B. hier durch Reaktivierung von Gewerbebrachen) ist ein wirksamer Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden. Eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich kann somit vermieden bzw. kompensiert werden.

Eine im Rahmen des vertretbaren hohe bauliche Dichte ist im weiteren Voraussetzung für die Finanzierbarkeit der Altlastenbeseitigung.

Bedürfnisse des Verkehrs:(§ 17 Abs. 2 Nr.2 BauNVO)

Das für das Brühl entwickelte Erschließungssystem stellt bereits auf die ermöglichte bauliche Dichte ab.

Sonstige öffentliche Belange:(§ 17 Abs. 2 Nr.3 BauNVO)

Stehen nicht entgegen.

2.3.2. Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche (Theaterneubau) ist eine Festsetzung von Vollgeschossen aufgrund der außergewöhnlichen Geschosshöhen nicht sinnvoll. Es erfolgt eine Reglementierung der Höhen entsprechend der Ausführungsplanung.

Die Festsetzung einer zwingenden Höhe baulicher Anlagen bzw. Zahl der Vollgeschosse ist auf Bereiche beschränkt, in denen zur Umsetzung des städtebaulich-räumlichen Konzeptes eine derart weitgehende Bindung erforderlich ist bzw. die Festsetzung geringerer Abstandsflächen erfolgen soll.

2.4. Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Die Umsetzung des Theaterneubaus nebst Funktionsgebäude erfordert die Festsetzung einer abweichenden Bauweise (entsprechend einer offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung auf 50 m).

Im Bereich der Mischgebietsfläche wird, dem räumlichen Konzept entsprechend, eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzung von Baulinien ist auf Bereiche beschränkt, in denen zur Umsetzung des städtebaulich-räumlichen Konzeptes eine derart weitgehende Bindung erforderlich ist bzw. in denen durch diese Festsetzung in Verbindung mit einer ebenfalls zwingenden Höhenfestsetzung eine Unterschreitung der Abstandsflächen nach § 6 Abs. 16 ThürBO ermöglicht werden soll.

2.5. Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über festgesetzte öffentliche Verkehrsflächen, die an erstellte Straßenverkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereiches anknüpfen.

2.6. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind soweit nicht anders geregelt in allen Baugebieten zulässig.

Durch die ausdrückliche Festsetzung einer Fläche für Tiefgaragenanlagen innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wurde der Bereich fixiert, in dem die Tiefgarage inzwischen realisiert wurde.

2.7. Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

2.7.1. Fluglärm

Da das Plangebiet im Anflugbereich und Überflugbereich des Erfurter Flughafens liegt, ist das Gebiet fluglärmbelastet.

Die prognostizierten Dauerschallpegel werden auch künftig zu keinen Nutzungsbeschränkungen (durch Lärmschutzbereichsausweisungen nach FlugLG o.ä.) führen. Auf Grund der auftretenden hohen Lärmpegel von Einzelschallereignissen wird auf die einwirkende Fluglärmbelastung ausdrücklich hingewiesen.

2.7.2. Lärm durch Anlieferungsverkehr

Durch betriebsbedingten Anlieferverkehr nach 22.00 Uhr im Bereich des Werkstattgebäudes nördlich der Placidus-Muth-Straße treten an bestimmten Fassadenabschnitten des MI - Gebietes erhebliche Lärmimmissionen auf.

Das in der Anlage beigefügte schalltechnische Gutachten prognostiziert lokal beschränkte Lärmbeeinträchtigungen.

Zur Konfliktbewältigung werden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO getroffen:

- Aktive Lärmschutzmaßnahmen - Einhausung des Ladebereiches des Funktionsgebäudes mit schalldämmenden Toren in Festsetzung 6.1.
- Passive Lärmschutzmaßnahmen - Festsetzung von Fassadenschalldämmmaßnahmen, Grundrißorientierungen bzw. Schalldämmlüfter in Festsetzung 6.2 und 6.3.

Auf die Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 Teil I „Schallschutz im Städtebau“ wird auf dem Plan hingewiesen.

Im Bereich der Nordseite des MI.-Gebietes kann eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm in der Nachtzeit nicht ausgeschlossen werden.

Die getroffenen Festsetzungen wurden aus dem schalltechnischen Gutachten abgeleitet. Sie orientieren sich am Ziel eines möglichst effektiven tatsächlichen Schallschutzes.

Die dabei teilweise Zurückstellung der Anforderungen der TA-Lärm bezüglich des zugrunde zu legenden Immissionsortes steht im Einklang mit der Kommentierung und der Rechtsprechung, in der der TA-Lärm bei der Frage nach der Zumutbarkeit von Lärmimmissionen kein normativer Charakter zugestanden wird und stattdessen auf eine Betrachtung unter Berücksichtigung der konkreten Umstände des Einzelfalls abgestellt wird. (siehe dazu z.B. Fickert / Fieseler Kommentierung BauNVO § 15 Rn 18.2 S. 863 oder z.B. OVG Nordrhein-Westfalen Beschluss vom 28. August 1998 – 10 B 1353/83)

Maßnahmen zum Schallschutz, wie die zeitliche Reglementierung der Belieferungsmöglichkeiten am Hauptgebäude bzw. der Einsatz lärmarmen Fahrzeuge beim Belieferungsvorgang sind als nicht bauliche Vorkehrungen durch den Ermächtigungsrahmen des BauGB nicht gedeckt. Diese werden durch gesonderte Verwaltungsakte außerhalb des Planungsrechtes sichergestellt.

2.8. Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in den Naturhaushalt i.S. des Gesetzes planerisch vorbereitet, über deren Unterlassung, Minderung oder Ausgleich nach § 18 i.V.m. § 19 BNatSchG vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) im Bauleitplanverfahren abschließend entschieden werden mußte.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt wurden ausgehend von einer umfassenden Bestandsanalyse durch den erstellten Grünordnungsplan bewertet und ein Kompensationsbedarf ermittelt.

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

Die diesbezüglichen Festsetzungsvorschläge des Grünordnungsplanes werden übernommen.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit der eingeräumten Neubebauung werden überwiegend bereits ehemals bebaute und versiegelte Flächen in Anspruch genommen, so daß sich die bilanzierten Eingriffe im engen Rahmen halten.

Der größte Umfang an Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich durch die Überplanung von bestehenden Baumstandorten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden unter Zugrundelegung der getroffenen Festsetzungen somit alle Naturraumpotentiale positiv entwickelt.

Ausgleich durch Festsetzungen

Der Ausgleich von Eingriffen wird durch die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gewährleistet:

Maßgeblich sind dabei die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen (Festsetzung 9.1. und 9.2.) und die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Festsetzung 8.2.). Die Grünfläche ist (ausgenommen der unter Festsetzung 8.2. genannten Fläche) in der Bilanzierung vernachlässigt worden, da deren Ausgestaltung und ökologische Wertigkeit noch nicht geklärt ist.

Vor diesem Hintergrund ist auch eine Verschiebung der Grenzen von Grünfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, wie in Festsetzung 5 eingeräumt, ohne Auswirkung auf die Eingriff/Ausgleichbilanz möglich.

Zuordnung von Ausgleichmaßnahmen

Festgesetzte Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb der Grundstücke, auf denen Eingriffe stattfinden, werden im Bebauungsplan durch Festsetzung zugeordnet, um eine Kostenerstattung nach §§135a ff BauGB zu gewährleisten.

So werden die erforderlichen Ausgleichmaßnahmen für Eingriffe im Bereich der Mischgebietsfläche und der Gemeinbedarfsfläche durch Festsetzung 10.1. und 10.2. zugeordnet.

Eine Zuordnung entfällt generell für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen im Bereich von Straßenverkehrsflächen (so auch: BauROG - Entwurf eines Einführungserlasses des Freistaates Thüringen Punkt 4.4.5.), da auf derartigen Flächen die Kosten dieser Maßnahmen Bestandteil des Erschließungsaufwandes sind, der über Erschließungsbeiträge erhoben wird bzw. wie im vorliegenden Fall durch den Erschließungsträger übernommen wird.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe auf den Straßenverkehrsflächen bzw. den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung liegen im Übrigen auf diesen Flächen selbst. (6 Bäume der 42 auf den Straßenverkehrsflächen bzw. den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nach Festsetzung 9.1. anzupflanzenden Bäume dienen nach der Bilanzierung des Grünordnungsplanes dem Ausgleich der Eingriffe auf diesen Flächen)

Die planerisch vorbereiteten Einriffe innerhalb der Grünfläche werden innerhalb der Grünfläche ausgeglichen und bedürfen somit keiner Zuordnung.

2.9. Verwendungsverbot von Brennstoffen (Festsetzung 7.1.)

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

Erfurt ist als Smoggefährdungsgebiet und als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt, sodaß für die Raumwärmeerzeugung bereits feste und flüssige Brennstoffe ausgeschlossen sind.

Der Ausschluß flüssiger Brennstoffe erfolgt nicht wegen des Schwefelgehaltes sondern aufgrund anderweitiger Emissionen, wie zB. des CO²-Ausstoßes.

2.10. Gestaltungsvorschriften

Die Festsetzungen folgen dem in seinen Grundzügen für das gesamte Gebiet festgelegten städtebaulich - architektonischem Konzeptes (Büro für Städtebau, Prof. Ackers).

Zu Festsetzung 11.1 und 11.2

Diese Festsetzung zielt auf einen gemeinsamen Duktus der Gebäude im Brühl ab.

Ziel ist dabei, eine moderne an der Formensprache des Theaters orientierte Architektur.

Aufgrund der Höhenfestsetzungen im Mischgebiet ermöglicht die ausnahmsweise Zulässigkeit von Staffelgeschossen lediglich eine Staffelung im 4. Vollgeschoß unter Wahrung des Vollgeschoßcharakters.

Zu Festsetzung 11.3.:

Zur Wahrung geschlossener Baufluchten bzw. zur Vermeidung großer Öffnungen in der Erdgeschoßzone sollen Ein- und Ausfahrten mit geschlossenen Toren versehen werden.

Zu Festsetzung 11.4.:

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

2.11. Nachrichtliche Übernahmen

Bergstromverlauf

Der Bergstrom ist ein Gewässer 2. Ordnung. Eine Verlegung dieses Gewässers bedarf somit eines wasserrechtlichen Plangenehmigungsverfahrens nach § 31 WHG.

Für eine Verlegung des Bergstromes entsprechend dem Ergebnis des Freiraumwettbewerbwerbes ist eine Änderung der bestehenden Plangenehmigung erforderlich.

Die Möglichkeit einer solchen Veränderung des Gewässerverlaufes wurde durch die zuständige untere Wasserbehörde eingeräumt.

Die im Plan erfolgte Darstellung des Gewässers als innerhalb der Grünfläche variable und lediglich in den Übergabepunkten fixierte Wasserfläche, schließt die Lage nach der aktuellen Plangenehmigung und die zu erwartende Änderung ein.

Der gleiche Effekt wird durch die flexible Festsetzung von Brückenbereichen erzielt, in denen Brücken entsprechend der Plangenehmigung frei eingeordnet werden können.

Der Bebauungsplan wird somit nicht im Widerspruch zum Ergebnis der Änderung der Plangenehmigung stehen.

3. Flächenbilanz

Nutzungsart	Fläche anteilig in %	absolut in ha
Mischgebiet	13,3	0,39
Gemeinbedarfsfläche	24,2	0,71
Öffentliche Grünflächen	8,0	0,236
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	26,1	0,765
Straßenverkehrsflächen	26,9	0,790
Wasserflächen	1,46	0,043
Geltungsbereich	100 %	2,93

4. Anlagen

Belichtungssituation
 Altlastensituation
 Schalltechnisches Gutachten
 Grünordnungsplan