

Stadtverwaltung Erfurt
Amt für Stadtentwicklung und
Stadtplanung

Bebauungsplan LOV 577

Teilbereich des Quartiers "Schiller-
straße / Arnstädter Straße / Goe-
thestraße / Heinrich-Mann-Straße"

B e g r ü n d u n g

Erfurt, den 14.08.2008

1. Allgemeine Begründung	3
1.1. Planerfordernis.....	3
1.2. Verfahren	3
1.2.1 Gewähltes Verfahren.....	3
1.2.2 Ablauf	4
1.3. Geltungsbereich.....	4
1.4. Übergeordnete Planungen	4
1.4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
1.4.2. Flächennutzungsplan.....	5
1.5. Bestandsdarstellung.....	5
1.5.1. Lage des Geltungsbereiches.....	5
1.5.2. Eigentumsverhältnisse / aktuelle Nutzungen.....	5
1.5.3. Umweltsituation.....	5
1.5.4. Sonstiges, Denkmalschutz, sonstige Satzungen	6
1.6. Allgemeine Planungsziele	7
2. Begründung der Festsetzungen	8
2.1. Art der baulichen Nutzung	8
2.2. Maß der baulichen Nutzung	8
2.2.2. Zahl der Vollgeschosse	10
2.2.3. Höhe baulicher Anlagen	10
2.3. Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise	10
2.4. Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Einfahrten.....	11
2.5. Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	12
2.6. Nebenanlagen	12
2.7. Erschließung	12
2.8. Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	12
2.8.1. Lärm.....	12
2.8.2. Altlasten	13
2.9. Grünordnung.....	13
2.10. Verwendungsverbot von Brennstoffen	14
2.11. Gestaltungsvorschriften.....	14
3. Nachrichtliche Übernahmen	15
4. Folgekosten für die Gemeinde	15

Anlagen

- § Gründordnungsplan
- § Schallimmissionsprognose

1. Allgemeine Begründung

1.1. Planerfordernis

Der Leerstand der Gebäude des ehemaligen Innenministeriums und die umliegenden Brachflächen stellen einen städtebaulichen Missstand dar und erfordern befördernde Regelungen zur Entwicklung einer geordneten Quartiersstruktur. Dabei soll besonderes Augenmerk auf die Berücksichtigung des baulichen Bestandes, die Sicherung notwendiger Flächen für eine sinnvolle Nachnutzung und für dafür notwendige Stellplätze und Nebenflächen der leerstehenden Bestandsbauten an der Schillerstraße (Fläche des ehemaligen Innenministeriums) gelegt werden. Die Bebauungsmöglichkeiten entlang der Goethestraße und der Heinrich-Mann-Straße sollen im Verfahren untersucht und die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen neu definiert werden.

Die geordnete städtebauliche Gesamtentwicklung des Standortes, insbesondere die Innutzungnahme der städtebaulich wichtigen jedoch seit 10 Jahren leerstehenden Gebäude entlang der Schillerstraße, soll durch die Planung befördert und eine ungeordnete städtebauliche, dieses Ziel behindernde Entwicklung am Standort vermieden werden.

Es wird keine wesentlich höhere als die bisher zulässige städtebauliche Dichte ermöglicht. Die demografischen Auswirkungen bestehen in einem nur unerheblichen Zuwachs an Wohn- und Gewerbenutzungen. Es erfolgt eine langfristige Stabilisierung des Bestandes und die Erschließung eines innerstädtischen Entwicklungspotentials an einem stadtstrukturell wichtigen Punkt.

1.2. Verfahren

1.2.1 Gewähltes Verfahren

Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet. Die Anwendungsvoraussetzungen sind aus folgenden Gründen gegeben:

- § Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13a BauGB aufgestellt. Dieser Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich und damit der Innenentwicklung.
- § In diesem beschleunigten Verfahren soll am Standort einem Bedarf an Investitionen zur Schaffung von Arbeitsplätzen und bzw. oder zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Das städtebaulich und stadtstrukturell wichtige und heute leerstehende Ensemble soll wieder einer nachhaltigen Nutzung zugeführt werden.
- § Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden soll, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen.

1.2.2 Ablauf

Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss Nr. 189/2007 vom 19.09.2007 (veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 19 am 19.10.2007) eingeleitet.

Auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde verzichtet. In der Bekanntmachung zum Aufstellungsbeschluss wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom 29.10. bis 30.11.2007 im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung Erfurt, Löberstraße 34, unterrichten und zur Planung äußern.

Der Stadtrat billigte den Entwurf des Bebauungsplanes LOV 577 und die Begründung mit Beschluss Nr. 032/08 vom 20.02.2008. Die öffentliche Auslegung fand vom 31.03. - 02.05.2008 statt (Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 5 am 22.03.2008).

1.3. Geltungsbereich

Das Gebiet des künftigen Bebauungsplanes wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung umgrenzt:

- > im Norden: durch die Schillerstraße
- > im Osten: durch die Arnstädter Straße bzw. die Ostgrenze des Flurstücks 46/2 der Flur 28 der Gemarkung Erfurt
- > im Süden: durch die Goethestraße
- > im Westen: durch die Heinrich-Mannstraße

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 46/2 der Flur 28, Gemarkung Erfurt.

Der Wahl des Geltungsbereiches liegen folgende Überlegungen zugrunde:
Der Geltungsbereich umfasst ein eigenständig betrachtbares Teilstück des Quartiers umfassend der Gebäude und Flächen des ehemaligen Innenministeriums an der Schillerstraße in der Löbervorstadt, in welchem die Entwicklung durch Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB planungsrechtlich befördert werden soll.

1.4. Übergeordnete Planungen

1.4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß vorliegendem Regionalen Raumordnungsplan Mittelthüringen (RROP-MT) vom 06.08.1999, bekannt gemacht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 40/99 vom 04.10.1999, soll die Stadt Erfurt als Oberzentrum u.a. Sitz von Behörden und Gerichten höherer Stufe sein. Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung soll nach dem RROP-MT die Siedlungstätigkeit vorrangig auf die Nutzung und Aufwertung der vorhande-

nen Siedlungssubstanz bzw. -flächen orientiert werden. 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 zentralörtliche Einordnung der Stadt Erfurt als Oberzentrum rechtfertigt regelmäßig die Festsetzung eines Mischgebietes in einem innerstädtischen Bereich.

1.4.2. Flächennutzungsplan

Der Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt (FNP) wurde am 13.07.2005 durch den Stadtrat gefasst (Beschluss Nr. 123/05). Der Flächennutzungsplan ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 11 am 27.05.2006 wirksam. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen des Flächennutzungsplanes. Im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt sind die Flächen des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche dargestellt.

1.5. Bestandsdarstellung

1.5.1. Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in der Löbervorstadt. Die Entwicklung dieses südlich der Altstadt und des ehemaligen Festungsringes gelegenen Gebietes begann im Wesentlichen Ende des 19. Jh. Das bauliche Ensemble des ehemaligen Innenministeriums ist stadtbildprägender Bestandteil des Straßenbildes der Schillerstraße und der Arnstädter Straße. Der Bereich südlich der Schillerstraße und westlich der Arnstädter Straße ist durch eine Mischnutzung mit Doppelhäusern in 3 - 4geschossiger Bauweise gekennzeichnet.

Die ÖPNV-Erschließung erfolgt direkt durch die Straßenbahnhaltestelle "Kaffeetrichter". Der Hauptbahnhof und die Altstadt sind in 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Das Gebiet wird im Norden und Osten von stark frequentierten Hauptsammelstraßen tangiert, die als Autobahnzubringer, Stadteinfahrt bzw. innerer Stadtring fungieren .

1.5.2. Eigentumsverhältnisse / aktuelle Nutzungen

Die Flächen befinden sich in Privatbesitz. Die Umsetzung des Bebauungsplanes kann durch eine privatrechtliche Bodenordnung erfolgen.

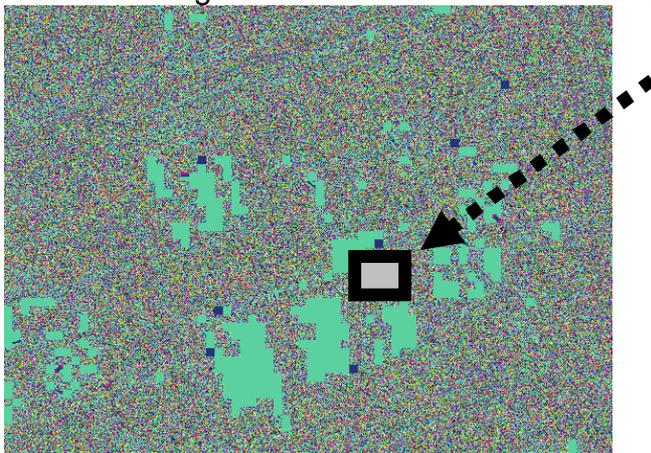
1.5.3. Umweltsituation

1.5.3.1 Lärm

Das Gebiet wird durch den Überflug der Erfurter Innenstadt beim Landeanflug auf den Flughafen Erfurt durch Fluglärm und durch Straßenverkehrslärm der Schillerstraße und der Arnstädter Straße beeinträchtigt.

1.5.3.2. Altlasten

Ausgehend von bekannten früheren Nutzungen der Flächen als Wohnungen, Gewerbestätten, als Sitz von Versicherungen und Polizei sind keine Altlasten ermittelt worden. Mit Schreiben des SUAЕ vom 26.03.1997 wurde darauf hingewiesen, dass nach Freilegung des Untergrundes im Bereich der ehem. Kfz-Montagegrube und der Trafostation bei organoleptischen Auffälligkeiten eine repräsentative Beprobung zu erfolgen hat. Weiterhin sind aufgrund der nachgewiesenen Auffüllungen künftige Aushubmaßnahmen fachtechnisch zu begleiten sowie anfallender Aushub zu deklarieren. Die Ergebnisse sind dem SUAЕ vorzulegen.



> Lageplan mit Hinweis SUAЕ, aus Stellungnahme Stadtverwaltung Erfurt

1.5.3.3. Naturräumliche Gegebenheiten

Die Vegetation beschränkt sich im Wesentlichen auf Einzelbäume, Ruderalfluren und wenige Gehölzbestände. Den größten Teil des Planungsgebietes nehmen vom Menschen stark beeinflusste urbane Biotope ein. Dies sind zunächst die in verschiedenem Grade versiegelten, also für Pflanzen und Tiere weitgehend schwer oder unbesiedelbare, in ihrer ökologischen Funktion stark beeinflusste mit Häusern bebauten Flächen und Verkehrsräume. Die im Planungsgebiet unbegrünteren Gebäudeflächen und die ausgedehnten Asphalt- und Betonflächen sind vollkommen versiegelt. Durch den Abriss großer Gebäudeteile sind im Planungsgebiet offene Flächen, die Mauerreste, Mauerabbruch und Fundamente enthalten, vertreten. Unmittelbar östlich des Geltungsbereiches verläuft das verrohrte Gewässer II. Ordnung Schindleischgraben. Es ist § 78 Abs 1 ThürWG zu beachten. Das Plangebiet befindet sich in der Klimasanierungszone.

1.5.4. Sonstiges, Denkmalschutz, sonstige Satzungen

Der Geltungsbereich war Bombenabwurfgebiet und ist kampfmittelgefährdet. Im Geltungsbereich ist mit archäologischen Funden zu rechnen (archäologisches Relevanzgebiet). Erdarbeiten bedürfen somit einer Erlaubnis der Denkmalschutzbehörde nach § 13 Abs. 1 Nr. 3 ThürDSchG. Die Gebäude Schillerstraße 25-27 sind eingetragene Kulturdenkmale im Denkmalsbuch des Landes Thüringen. Die Gebäude sind maßbildend prägende für den Bereich Schillerstraße / Arnstädter Straße. Sie sind Bestandteil des kennzeichnenden Straßenbildes der Stadterweiterung Löbervorstadt.

Der Geltungsbereich ist innerhalb der Satzung zur Gestaltung von Vorgärten in Gebieten gründerzeitlicher Prägung der Landeshauptstadt Erfurt (Vorgartensatzung) vom 15. Januar 1999 gelegen. Die Vorgärten prägen maßgeblich das Bild von Straßenräumen. Das Straßenbild wird durch die Folge "straßenseitige Gebäudefront - Vorgarten - Grundstückseinfriedung (Mauer/schmiedeeiserner Zaun) - Gehweg - Baumreihe - Straße - Baumreihe - Gehweg - Grundstückseinfriedung (Mauer/schmiedeeiserner Zaun) - Vorgarten - straßenseitige Gebäudefront" bestimmt. Ziel der Vorgartensatzung ist die Erhaltung der in diesen Gebieten typischen, ziergärtnerisch gestalteten Freiflächen zwischen Straße/Gehweg und straßenseitiger Gebäudefront als wesentlichem Teil des zu bewahrenden Straßenbildes.

1.6. Allgemeine Planungsziele

Die Gebäude und Flächen des ehemaligen Innenministeriums an der Schillerstraße liegen seit ca. 10 Jahren brach. Die Entwicklung soll durch Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB planungsrechtlich befördert werden.

Ziele des aufzustellenden Bebauungsplanes sind insgesamt die Sicherung der Entwicklung mit einer geordneten Quartiersstruktur unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes, die Sicherung notwendiger Flächen für Stellplätze und Nebenflächen zur Nachnutzung des ehemaligen Innenministeriums und die Definition von Bebauungsmöglichkeiten an der Goethestraße / Heinrich-Mann-Straße abweichend von der heute planungsrechtlich zulässigen Bebaubarkeit.

Dieser aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplan dient der Stabilisierung und Entwicklung eines Teilbereichs der Innenstadt und damit der Innenentwicklung. Er soll eine städtebaulich geordnete Entwicklung auf einer brach gefallenen Fläche bzw. von leerstehenden Gebäuden gewährleisten und durch eine bewusste und detaillierte Steuerung der zulässigen Art und des Maßes der baulichen Nutzungen zur Aufwertung dieses Bereiches beitragen.

Die Qualität der vorhandenen Wohn- und gewerblichen Nutzungen im angrenzenden Bereich, die hohe Qualität des baulichen Bestandes und des Umfeldes soll so stabilisiert und nicht beeinträchtigt werden.

Ziele zur Beförderung einer Wiedernutzung sind:

- § Absicherung von Flächen für Stellplätze für die Bestandsbebauung an der Schillerstraße mit bedingten Festsetzungen betreffend Flächen an der Goethestraße.
- § Option auf geringfügige bauliche Nachverdichtung im Innenbereich an der Schillerstraße.
- § Option auf Neubau von Tiefgaragen, wie z.B. Neubau einer großen Tiefgarage mit Zufahrt von der Heinrich-Mann-Straße für die Bestandsbebauung an der Schillerstraße.
- § Zulässigkeit notwendiger Stellplätze im Sinne des § 49 ThürBO für eine Neubebauung an der Goethestraße.
- § Option auf oberirdische und offene Stellplätze im Bereich an der Heinrich-Mann-Straße und zwischen dem Bestand und einer Neubebauung an der Goethestraße.
- § Option auf Neubebauung an der Goethestraße mit 3 Einzelhäusern mit an die Umgebungsbebauung angepassten Höhen.
- § Festsetzungen der Art der Nutzungen als Mischgebiet.

2. Begründung der Festsetzungen

2.1. Art der baulichen Nutzung

Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend wird zur Umsetzung der Nutzungs- und Raumkonzepte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Mischgebiet (Teilbereiche MI 1, MI 2 und MI 3, auf Grund der unterschiedlich festgesetzten Bauweisen) festgesetzt. Damit wird sowohl der heutigen strukturellen Lage des Plangebietes im stadträumlichen Zusammenhang als auch den Planungszielen entsprechend der Entwicklung einer geordneten Quartiersstruktur unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes entsprochen.

Zu Festsetzung 1.1, 1.2, 1.3 - Ziel ist es, im Mischgebiet vermeidbare Störungen auszuschließen. Die allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 400 m² Verkaufsraumfläche werden deshalb in direkter Nachbarschaft zu vorhandenen Wohngebieten wegen der zusätzlichen Lärmemissionen (hervorgerufen insbesondere durch den Ziel- und Quellverkehr) ausgeschlossen, da sie der geplanten Nutzungs- und Raumstruktur widersprechen. Kleinteiliger Einzelhandel mit vielfältigem Angebotspektrum und individueller Kundenberatung und Nachbarschaftsläden sind damit zulässig.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im MI festgesetzt durch die GRZ, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen wie Trauf- und Firsthöhen.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im MI festgesetzt durch die GRZ, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen wie Trauf- und Firsthöhen.

Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet, da aufgrund der festgesetzten GRZ, der Zahl der Vollgeschosse, der Traufhöhen und Oberkanten der Gebäude in Verbindung mit baukörperähnlichen Festsetzungen die planerisch angestrebte Baustruktur hinreichend bestimmt definiert ist.

Durch die sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich die folgenden zulässigen Überschreitungen der Obergrenze der GFZ:

1. Im MI 3 wird eine GFZ von 2,8 ermöglicht. Diese Überschreitung ergibt aufgrund des atypischen Zuschnittes des MI 3 in Eckgrundstück.
2. Im MI 1 wird eine GFZ von 2,8 ermöglicht. Diese Überschreitung ergibt sich aufgrund des Zieles der Sicherung der Bestandsbebauung an der Schillerstraße und Arnstädter Straße. Die Erhaltung der Raumfassung dieses wichtigen Stadteingangsbereiches ist städtebaulich von hoher Priorität. Die Substanzerhaltung dieser Raumkante setzt eine Nutzbarkeit der Gebäude voraus.

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung dürfen nach § 17 Abs.1 BauNVO die dort aufgeführten Obergrenzen nur nach Maßgabe der Voraussetzun-

gen nach § 17 Abs. 2 und 3 BauNVO überschritten werden. Die Voraussetzungen nach 17 Abs. 3 BauNVO sind im Geltungsbereich gegeben:

1. Der Geltungsbereich liegt in einem Gebiet, das am 01. August 1962 überwiegend bebaut war.
2. Städtebauliche Gründe erfordern die Überschreitung:
Mit dem Bebauungsplan soll der Fortbestand des baulichen Bestandes an der Schillerstraße und die Bebauung an der Goethestraße in Entsprechung zur angrenzenden Baustruktur gewährleistet werden. Die Fortschreibung dieser Baustruktur geht zwangsläufig mit entsprechenden Überschreitungen einher.
3. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.
4. Die Beeinträchtigungen der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch folgende Umstände / Maßnahmen vermieden:
Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist durch Baulinien und Baugrenzen so bestimmt, dass erforderliche Abstandsflächen nach der ThürBO in der Regel nicht unterschritten werden.
Beeinträchtigungen durch Stellplätze und deren Zufahrten sind durch entsprechende Festsetzungen minimiert. Oberirdische Stellplätze sind z.T. in Art und Umfang beschränkt nur in genau festgesetzten Bereichen zulässig. Zufahrten zu Tiefgaragen mit mehr als 15 Stellplätzen sind nur an einer und auch weitestgehend unschädlichen Stelle eingehaust zulässig. Das geringere Angebot an wohnungsnahen Freiräumen wird durch großzügige öffentliche Grünflächen entlang des Flutgrabens kompensiert.
Der geringe Leerstand in der benachbarten Bestandsbebauung gleicher Dichte zeigt, dass dieses Maß der baulichen Nutzung nicht im Widerspruch zu einer hohen Wohnqualität steht.
5. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung können durch folgende Umstände / Maßnahmen vermieden werden:
Beeinträchtigungen durch Stellplätze und deren Zufahrten sind minimiert (siehe oben).
Zulässige Tiefgaragen sind zu begrünen. Es sind Pflanzflächen und Maßnahmen festgesetzt.
Wesentliche nachteilige Auswirkungen für die Umwelt sind durch die Überschreitung nicht zu erwarten, da lediglich eine effektivere Ausnutzung der ohnehin bereits im Bestand versiegelten Flächen erfolgt.
Eine bauliche Innenverdichtung bei der Reaktivierung von Brachen ist ein wirksamer Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden, da somit eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden bzw. kompensiert wird.
6. Die Bedürfnisse des Verkehrs können aufgrund folgender Umstände / Maßnahmen befriedigt werden:
Alle notwendigen Stellplätze können im Geltungsbereich nachgewiesen werden. Ihre Einordnung ist bei minimierten Beeinträchtigungen der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt ober- und unterirdisch möglich.
Es besteht im Übrigen eine sehr gute ÖPNV-Erschließung durch 2 Stadtbahntrassen.

Die Obergrenzen der BauNVO werden auch durch die festgesetzte GRZ überschritten. Die Voraussetzungen nach § 17 Abs. 3 BauNVO sind im Geltungsbereich aus den vorgenannten Gründen ebenfalls gegeben.

2.2.2. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am Gebäudebestand und der angrenzenden Bebauung.

2.2.3. Höhe baulicher Anlagen

Die als Höchstmaß festgesetzten Trauf- und Firsthöhen lehnen sich an den Gebäudebestand und die angrenzende Bebauung an.

Die Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen innerhalb der Flächen St 1 - 3 lässt Tiefgaragen mit deren Ein- und Ausfahrtsbauwerken und zum Teil überdachte Stellplätze zu und dient der städtebaulichen Ordnung.

2.3. Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Die geschlossene Bauweise im MI 1 an der Schillerstraße orientiert sich am Bestand und am städtebaulichen Prinzip in diesem Teil der Löbervorstadt. Sie bewirkt auch die Abschirmung von Straßenlärm in Blockinnenbereich.

Die offene Bauweise im MI 2 ermöglicht 2 Einzelgebäude, die abweichende Bauweise im MI 3 ein Einzelgebäude. Hier können Gebäude ohne Grenzabstand errichtet werden. Dabei wird sich am städtebaulichen Prinzip der offenen Bauweise mit Doppelhäusern orientiert. Diese Bauweise orientiert sich am städtebaulichen Prinzip der Löbervorstadt und ermöglicht abweichend des Einfügerahmens nach § 34 BauGB auskömmliche Grundrisse und Freiräume.

Die Festsetzung von Baulinien ist auf Bereiche beschränkt, in denen zur Umsetzung des Raumkonzeptes eine derart weitgehende Bindung erforderlich ist.

In Verbindung mit Mindestfestsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird damit nach § 83 Abs.1 Nr. 5 i.V. mit Abs. 2 ThürBO eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen im Falle atypischer Grenzverläufe ermöglicht.

Aufgrund der absoluten Abstände zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen ist eine ausreichende Belichtung sowie der Brandschutz gesichert.

Zur Gewährleistung gestalterischer Spielräume werden nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen zur Überschreitung der Baulinien nach § 23 Abs.2 Satz 2 BauNVO eingeräumt.

Bedingte Festsetzung 3.1 nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Zur Sicherung der Nutzung der Bestandsimmobilie an der Schillerstraße und deren erforderlichen Stellplätze wird eine bedingte Festsetzung in den Bebauungsplan für das MI 2 und MI 3 aufgenommen. Es werden dadurch mehr Spielräume in der Entwicklung eingeräumt.

1. Bedingte Festsetzungen sind nach § 9 Abs. 2 BauGB nur in besonderen Fällen zulässig. Eine solche städtebauliche Sondersituation ist hier aus folgenden Gründen gegeben:

Der Bebauungsplan dient vorrangig dem Ziel, die Bestandsbebauung an der Schillerstraße und Arnstädter Straße zu sichern. Die Erhaltung der Raumfassung dieses wichtigen Stadteingangsbereiches ist städtebaulich von hoher Priorität.

Die Substanzerhaltung dieser Raumkante setzt eine Nutzbarkeit der Gebäude voraus. Diese ist ohne Stellplätze im tatsächlich erforderlichen Umfang ausgeschlossen. Dieser tatsächliche Stellplatzbedarf für das MI 1 wird angesichts der zulässigen Nutzflächen in Anlehnung an die Machbarkeitsuntersuchung eines Investors mit ca. 180 Stellplätzen beziffert.

Die Stellplatzzahl kann durch oberirdische Stellplätze auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des MI 1 und den bislang unbebauten Flächen des MI 2 und MI 3 hergestellt werden.

Aus diesem Grunde soll eine Bebauung dieser Flächen nur unter Bedingungen ermöglicht werden, die anderweitig die Herstellung tatsächlich erforderlicher Stellplätze gewährleisten. Damit wird der Eingriff in den Gestaltungsspielraum des betroffenen Eigentümers auf das erforderliche Maß reduziert.

2. Durch die Festsetzung wird hinreichend bestimmt eine Nutzung festgesetzt, die bis zum Eintritt einer Bedingung zulässig ist:

Bis zum Eintritt der Bedingung sind in den MI 2 und MI 3 115 oberirdische Stellplätze zulässig. Abweichend von den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wird unter 3.1 eine überbaubare Grundstücksfläche im MI 2 und MI 3 ausdrücklich ausgeschlossen, sodass eine Bebauung hier nicht zulässig ist.

3. Die nach Eintritt der Bedingung zulässige Folgenutzung ist ebenfalls hinreichend bestimmt festgesetzt:

Nach Eintritt der Bedingung gelten uneingeschränkt die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen kann nach Maßgabe der sonstigen Festsetzung eine Bebauung erfolgen.

4. Sowohl die Zwischennutzung als auch die Folgenutzung sind aus dem Flächennutzungsplan i.S. des § 1 Abs. 1 BauGB entwickelt.

5. Die auflösende Bedingung für die Zwischennutzung stellt gleichzeitig die aufschiebende Bedingung für die Folgenutzung dar. Die Umstände bis zu deren Eintritt die Zwischennutzung zulässig und die Folgenutzung unzulässig werden, sind hinreichend bestimmt:

Die Bebauung ist dann möglich, wenn die dadurch anteilig entfallenden zulässigen oberirdischen Stellplätze für das MI1 in einer Tiefgarage ersatzweise hergestellt werden. Die Herstellung ist öffentlich-rechtlich zu sichern, z.B. durch städtebaulichen Vertrag und Bürgschaft. Die Zuordnung der Stellplätze zum MI 1 erfolgt durch Baulast.

Dem Sinn und Zweck der Festsetzung entsprechend, ist bei gleichzeitiger Herstellung der entfallenden Stellplätze in einer Tiefgarage eine öffentlich-rechtliche Sicherung der Herstellung entbehrlich.

6. Der Eintritt der Bedingung ist hinreichend gewiss bzw. kann von den Eigentümern beeinflusst werden.

2.4. Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Einfahrten

Die Festsetzung 5.1 dient der städtebaulichen Ordnung des Quartiers. Die Festset-

zungen 5.2 sichert die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes zur Errichtung erforderlicher Stellplätze und der von Bebauung freizuhaltenden Vorgartenzonen. Im Sinne des Lärmschutzes sind Zufahrten zu Großgaragen und oberirdischen Stellplätzen gebündelt (vgl. Schallimmissionsprognose). Die Festsetzung 5.3 steuert die ausschließliche Zulässigkeit von bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen für das festgesetzte MI.

2.5. Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Zufahrten zu Großgaragen und oberirdischen Stellplätzen an der Heinrich-Mann-Straße sind gebündelt (vgl. Schallimmissionsprognose). Dabei wird den Zielen des Immissionsschutzes entsprochen.

Die Beschränkung der Zufahrtsbreite dient der Sicherung des typischen Erscheinungsbildes der Vorgartenzonen.

2.6. Nebenanlagen

Die Festsetzung sichert das städtebauliche Konzept und dient der städtebaulichen Ordnung. Tiefgarageneinfahrtsbauwerke können überdacht werden. Spielanlagen sind von dieser Beschränkung ausgenommen.

2.7. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen öffentlichen Verkehrsflächen. Schillerstraße und Arnstädter Straße sind an das überörtliche Straßennetz angebundene Hauptsammelstraßen mit innerstädtischem ÖPNV (Stadtbahn). Die an die Schillerstraße angebundene Heinrich-Mann-Straße dient der Haupteerschließung der dort gebündelten Zufahrt zu Stellplätzen und einer großen Tiefgarage.

2.8. Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

2.8.1. Lärm

2.8.1.1. Straßenverkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken Verkehrsräusche der Schillerstraße, Arnstädter Straße, Goethestraße und Heinrich-Mann-Straße ein. Die Höhe der Lärmimmissionen wurde in einem schalltechnischen Gutachten erfasst und entsprechend den Orientierungswerten der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" beurteilt. Die Orientierungswerte stellen keine definitiven Grenzwerte dar und unterliegen der gemeindlichen Abwägung. Im Rahmen dieses Abwägungsprozesses werden die ermittelten Pegelüberschreitungen in bestimmten Bereichen als für derartige innerstädtische Standorte charakteristisch und vor dem Hintergrund der bestehenden Nutzung unter Vorgabe von passiven Schallschutzmaßnahmen nach ihrem Umfang als mit einer Mischgebietsfestsetzung vereinbar erachtet. Die konfliktfreie Einordnung und Nutzung von Stellflächen, Tiefgarage, Anlieferzonen und Zufahrtswege wird durch Festsetzungen

zur baulichen Ausführung geregelt.

2.8.1.2. 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. Wegen der aber auftretenden Lärmpegel von Einzelschallereignissen wird auf die einwirkende Fluglärmbelastung ausdrücklich hingewiesen.

2.8.2. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Eine Kennzeichnung solcher Flächen erfolgt deshalb im Bebauungsplan LOV 577 nicht.

Ausgehend von bekannten früheren Nutzungen der Flächen als Wohnungen, Gewerbestätten, als Sitz von Versicherungen und Polizei / Innenministerium sind keine Altlasten ermittelt. Mit Schreiben des SUAЕ vom 26.03.1997 wurde darauf hingewiesen, dass nach Freilegung des Untergrundes im Bereich der ehem. Kfz-Montagegrube und der Trafostation bei organoleptischen Auffälligkeiten eine repräsentative Beprobung zu erfolgen hat. Weiterhin sind aufgrund der nachgewiesenen Auffüllungen künftige Aushubmaßnahmen fachtechnisch zu begleiten sowie anfallender Aushub zu deklarieren. Die Ergebnisse sind dem SUAЕ vorzulegen. Diese Maßnahme steht der festgesetzten Nutzung MI nicht entgegen und kann im Rahmen des Vollzugs der Satzung umgesetzt werden.

2.9. Grünordnung

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des § 13a BauGB gelten bei Bebauungsplänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB alle infolge der Planung zulässigen Eingriffe als bereits vor der Planung erfolgt oder zulässig. Es ist nach Baumschutzsatzung geschützter Baumbestand vorhanden. Ersatzpflanzungen sind gemäß Baumschutzsatzung auf Grundlage eines separaten Fällbescheides durchzuführen. Das Plangebiet weist aktuell einen hohen Versiegelungsgrad sowie vereinzelte Baumstandorte und eine Gehölzreihe an der Grundstücksgrenze zur Goethestraße 80 auf. Die Nutzung der brachgefallenen Flächen und Gebäude, die damit verbundene Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächenreserven ist insgesamt ein positiver Prozess der Stadtentwicklung und Umweltpolitik, wie z.B. Verminderung der Flächeninanspruchnahme im Umland, Verminderung des Verkehrsaufkommens etc. Großkronige Neupflanzungen sind an der Heinrich-Mann-Straße i.V.m. Vorgartenflächen als Raumschluss festgesetzt. Die Gehölzreihe an der Grundstücksgrenze zur Goethestraße 80 ist festgesetzt, um nach Errichtung der zulässigen Tiefgarage und dem damit einhergehenden Verlust des Baumbestandes eine entsprechende Begrünung wiederherzustellen.

Festsetzungsvorschläge des Grünordnungsplanes wurden nach Abwägungsgesichtspunkten, d.h. unter Zugrundelegung der anderen öffentlichen und der privaten Belange in den Bebauungsplan übernommen. Die Festsetzungen stützen die städtebauliche Gestalt der Löbervorstadt im Zusammenwirken mit der bestehenden Vor-

gartensatzung der Stadt Erfurt. Die festgesetzte Substratstärke für die Dachbegrünung von Tiefgaragen ist die Mindestvoraussetzung für die Ansiedlung einer funktionsfähigen Vegetationsschicht, ohne dabei zu unbeherrschbaren Dachlasten zu führen.

Standortgerechte Laubbäume sind aufgrund des erheblich höheren ökologischen Wertes solcher Anpflanzungen angemessen.

2.10. Verwendungsverbot von Brennstoffen

Mit der Tallage der Stadt Erfurt sind besondere städtebauliche Gründe gegeben, die eine Verminderung der luftverunreinigenden Emissionen von Feuerungsanlagen erforderlich machen und rechtfertigen. Die Stadt Erfurt ist in diesem Zusammenhang als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen. Mit dem Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen wird eine Reduzierung der Luftschadstoffbelastung, insbesondere der Komponenten Feinstaub und Stickoxide beabsichtigt und erreicht. Der Ausschluss flüssiger Brennstoffe erfolgt nicht wegen des Schwefelgehaltes sondern aufgrund der anderweitigen Emissionen, wie z.B. des CO₂-Ausstoßes. Abfallverbrennung ist durch 1. BImSchV bereits ausgeschlossen. Die nur gelegentliche Betreibung offener Kamine ist in der 1. BImSchV bereits geregelt.

2.11. Gestaltungsvorschriften

Die Festsetzungen dienen dem Schutz und der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes.

Die Festsetzungen:

- § **1., 2., 3.** gewährleisten das Einfügeziel bezüglich Ortsbild im Bereich der Kulturdenkmäler und der Anschlussbebauung in der Typik der Löbvorstadt.
- § **4., 5., 6.** gewährleisten eine ortstypische, sich in der Fassade abhebende Erdgeschosszone, die mit Wandöffnungen den Sozialraum Straße aktivierende Nutzungen bietet.
- § **7.** gewährleistet den Raumschluss im Bereich der Zufahrten zu Bauwerken.
- § **8.** gewährleistet neben den der Wahrung des Ortsbildes und die Ordnung an den öffentlichen Straßen und das Erscheinungsbild des Quartiers.
- § **9.** gewährleistet die Sicherstellung geordneter Freiräume.
- § **10.** gewährleistet die Sicherstellung eines geordneten Ortsbildes.
- § **11.** gewährleistet die sinngemäße Fortschreibung der Konzepte der Vorgartensatzung für Gründerzeitgebiete.
- § **12.** gewährleistet die Sicherstellung geordneter Freiräume und deren Einfriedung / Abgrenzung.
- § **13.** gewährleistet neben dem Lärmschutz die Sicherstellung geordneter Freiräume und das Erscheinungsbild des Quartiers, den Raumabschluss zum öffentlichen Straßenraum.
- § **14.** steht i.V.m. 13.
- § **15.** gewährleistet die Ordnung an den öffentlichen Straßen, das Erscheinungsbild des Quartiers und sinnvoll nutzbare Freiräume, im Einzelnen: die räumliche Fassung des Straßenraumes, die Akzentuierung des Hofbereiches mit Solitärstellung eines Baumes, die räumliche Gliederung zwischen den Gebäudeabschnitten an der Grundstücks- und Geltungsbereichsgrenze zur Goethestraße 80, die attraktiven abwechslungsreichen mit ausgeprägten Blühaspekten ziergärtnerisch ange-

legten Vorgärten, das gärtnerische Anlegen sonstiger Freiflächen mit standortgerechten Arten und Sorten und die Baukörperbegrünung - hier Dachbegrünung Tiefgaragen - als intensive Begrünung mit bodendeckenden Stauden und Gehölzen, die hochwertige Gestaltung des Wohnumfeldes sowie die Begrünung baulicher Anlagen zum Schallschutz entlang der Einfriedung zwischen MI 1 und MI 2.

3. Nachrichtliche Übernahmen

Die Gebäude Schillerstraße 25-27 sind eingetragene Kulturdenkmale im Denkmaltuch des Landes Thüringen. Die Gebäude sind maßbildend geprägegebend für den Bereich Schillerstraße / Arnstädter Straße. Sie sind Bestandteil des kennzeichnenden Straßenbildes der Stadterweiterung Löbervorstadt.

4. Folgekosten für die Gemeinde

Die Umsetzung des Bebauungsplanes LOV 577 erzeugt keine Folgekosten für die Gemeinde.