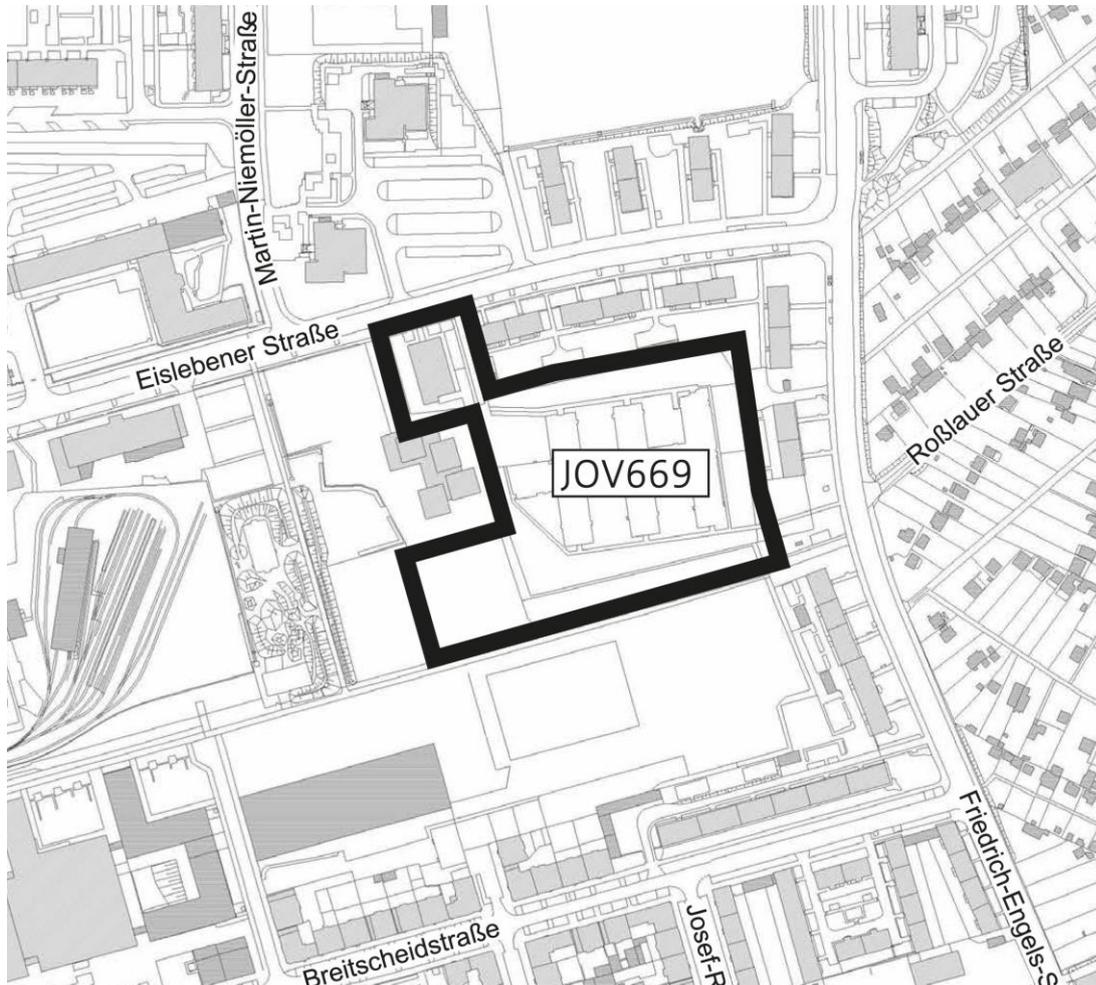


# vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich C" JOV 669

Entwurf



Begründung



## Impressum



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum**  
05.06.2015

<b>1. Allgemeine Begründung</b> .....	<b>3</b>
1.1. Planerfordernis.....	3
1.2. Verfahrensablauf .....	3
1.3. Geltungsbereich.....	5
1.4. Übergeordnete Planungen .....	6
1.5. Ausgangslage.....	6
1.6. Planungsziele und städtebauliches Konzept.....	8
1.7. Planungsalternativen .....	10
<b>2. Begründung der Festsetzungen</b> .....	<b>11</b>
2.0 Grundsatz .....	11
2.1 Art der baulichen Nutzung .....	11
2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	13
2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	14
2.4 Abstandsflächentiefe .....	14
2.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie deren Einfahrten .....	15
2.6 Erschließung .....	16
2.7 Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	16
2.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	16
2.9 Gemeinschaftsanlagen .....	17
2.10 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe.....	17
2.11 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	18
2.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	18
2.13 Energetik.....	19
2.14 Gestaltungsvorschriften .....	19
2.15 Herstellung von Stellplätzen .....	19
<b>3. Folgekosten für die Gemeinde</b> .....	<b>20</b>
<b>4. Anhang</b> .....	<b>20</b>

# 1. Allgemeine Begründung

## 1.1. Planerfordernis

Für das 1997 gestartete Städtebauprojekt zur Nachnutzung innerstädtischer Flächen innerhalb des Großblockes Magdeburger Allee / Eislebener Straße / Friedrich-Engels-Straße / Breitscheidstraße ist als bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzung der neuen Nutzungen die Aufstellung von Bebauungsplänen sowie zur Grundstücksneuordnung eine Bodenordnung erforderlich. Diese Nachnutzung umfasst nicht mehr betriebsnotwendige Flächen eines Verkehrsbetriebshofes, für Verwaltung sowie sonstigen Gewerbes. Die neuen Nutzungen sind a) im westlichen Abschnitt Arbeitsstätten und b) im östlichen Abschnitt stadtteilbezogene Infrastruktur öffentliche Grünflächen und Kindertagesstätte sowie Misch- und Wohngebiete. Dieser Bebauungsplan für den letzten Abschnitt umfasst einen Teilbereich im östlichen Abschnitt für Misch- und Wohngebiete.

## 1.2 Verfahrensablauf

Im Jahr 1997 startete das alle Abschnitte des Städtebauprojektes umfassende Bebauungsplanverfahren als „ehemaliges Depotgelände“ mit Aufstellungsbeschluss und der Auslegung des Vorentwurfes. Anschließend wurden und werden einzelne Bebauungspläne aufgestellt.

Im westlichen Abschnitt sind um das Jahr 2000 die Vorhaben Geschäftsgebäude und Parkhaus sowie öffentliche Wege hergestellt.

Im östlichen Abschnitt wurden zur Zwischennutzung im Jahr 2002 öffentlich nutzbare Wege und Freiflächen eingerichtet.

Im Jahr 2008 startete im östlichen Abschnitt das Bebauungsplanverfahren als „Wohnen auf dem Johannesfeld“ neu, mit Aufstellungsbeschluss und der Auslegung des Vorentwurfes, zur Grundstücksneuordnung wurde die gesetzliche Umlegung angeordnet. Im Jahr 2011 wurde der Aufstellungsbeschluss geändert und zur Grundstücksneuordnung die gesetzliche Umlegung angeordnet. Im Jahr 2012 wurde nach Abschluss der umfangreichen Bodenuntersuchungen der 2.Vorentwurf ausgelegt.

Ab dem Jahr 2014 werden für Teilbereiche des östlichen Abschnitts „Wohnen auf dem Johannesfeld“ einzelne Bebauungspläne aufgestellt:

- Bebauungsplan „Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich A“ für öffentliche Grün- und Wegeflächen sowie Kindertagesstätte
- Bebauungsplan „Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich B“ für Wohngebiete
- dieser Bebauungsplan „Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich C“ für Misch- und Wohngebiete.

Die Bauvorhaben innerhalb der Teilbereiche A und B sind in Bau bzw. Vorbereitung.

Dieser Bebauungsplan „Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich C“ wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Er basiert auf dem mit dem Antrag des Vorhabenträgers vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan JohannesGärten Nord.

Der Geltungsbereich umfasst den Bereich des o.g. Vorhaben- und Erschließungsplanes und eine weitere Fläche an der Eislebener Straße.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt, wie zu den Teilbereichen A und B, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan JOV669 „Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich C“ selbst umfasst weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, bzw. die Größe der festgesetzten Grundfläche ist weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Auch die Bebauungspläne für die Teilbereiche A und B umfassen jeweils weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO. Jedoch stehen die Bebauungspläne der Teilbereiche A bis C in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang.

Die erforderliche Vorprüfung des Einzelfalles nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde für den Bebauungsplan „Wohnen auf dem Johannesfeld“ 2.Vorentwurf 2012 durchgeführt. Dem zu Grunde lagen diverse Gutachten zu Boden, Artenschutz, Schallschutz, sowie eine Voruntersuchung zum Baumbestand. Gemäß dessen werden die 20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO überschritten. Sie bleiben jedoch weit unter dem Schwellwert 70.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO.

Mit der Vorprüfung wurde ermittelt, dass der Bebauungsplan „Wohnen auf dem Johannesfeld“ keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Die rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen sind gegeben:

1. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung.
2. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder die Größe der festgesetzten Grundfläche wird die 20.000 m<sup>2</sup> etwas überschreiten, jedoch weit unter 70.000 m<sup>2</sup> liegen.
3. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem ThürUVPG unterliegen.  
Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplan „Wohnen auf dem Johannesfeld“ entsprechend werden zur Umsetzung der Nutzungs- und Raumkonzepte im Geltungsbereich des Bebauungsplan „Wohnen auf dem Johannesfeld“ eine Fläche für den Gemeinbedarf der Zweckbestimmung Kindertagesstätte, eine öffentliche Grünfläche, öffentliche Verkehrsflächen und Wohnbauflächen dargestellt.  
Der Bebauungsplan „Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich C“ umfasst dabei einen Teil der Wohnbauflächen.
4. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen nicht.  
Das bloße Vorkommen von Arten nach BArtSchV und Anhang IV der FFH im Geltungsbereich stellt jedoch kein entsprechendes Anwendungshindernis dar.<sup>1</sup>

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a) BauGB kommen folgende Abweichungen vom Normalverfahren zum Tragen:

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB ist nicht erforderlich. Sie wurde jedoch zur frühzeitigen Ermittlung und Beteiligung mit dem 1.Vorentwurf 2008 und mit dem 2.Vorentwurf 2012 zum Bebauungsplan „Wohnen auf dem Johannesfeld“ durchgeführt.
2. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a) BauGB, von der

---

<sup>1</sup> so auch Rechtsauffassung des TMBV in der Stellungnahme vom 29.05.07 auf entsprechende Anfrage der Landeshauptstadt Erfurt

Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen nach § 4c) BauGB wird abgesehen.

3. Es wird mit dem Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.
4. Im beschleunigten Verfahren nach §13a) BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. (Ausgleichende Eingriffe in Natur und Landschaft treten per Gesetzesfiktion nach § 13 a) Abs. 4 BauGB nicht ein). Z.B. die Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt vom 05.02.1999, zuletzt geändert am 28.02.2007 (bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt vom 04.05.2007) gilt jedoch ungeachtet dessen.

### 1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Großblockes Magdeburger Allee / Eislebener Straße / Friedrich-Engels-Straße / Breitscheidstraße. Dieser Großblock liegt im zentrumsnahen Stadtteil Johannesvorstadt unmittelbar nördlich der Erfurter Altstadt. Er ist sehr gut in die Stadt- und Infrastruktur integriert.

Der Geltungsbereich umfasst

- das Vorhaben JohannesGärten-Nord auf dem Flurstück 202 der Flur 54 in der Gemarkung Erfurt-Nord
- und einen Teilbereich an der Eislebener Straße auf den Flurstücken 2/33, 2/6, 2/26 der Flur 54 in der Gemarkung Erfurt-Nord.

Der Geltungsbereich ist in der Übersichtsskizze und Planzeichnung dargestellt.

Das Grundstückseigentum im Geltungsbereich ist privat, nur die Flurstücke 2/6 und 2/26 sind heute im Eigentum der Stadt Erfurt.

An den Geltungsbereich grenzen an:

- im Norden und Osten bestehende Gebäude und Freiflächen mit Wohnnutzung,
- im Westen Flächen des Bebauungsplanes zum Teilbereich A mit Flächen für Kindertagesstätte und öffentlichen Grünflächen,
- im Süden Flächen des Bebauungsplanes zum Teilbereich B mit Gebäude und Freiflächen für Wohnnutzung, sowie die Planstraße A, zukünftig Lassallestraße.

Die Kindertagesstätte und die Wohngebäude sind im Bau, die öffentlichen Grünflächen in Planung.

Der Wahl des Geltungsbereich dient der Umsetzung des Masterkonzeptes Wohnen auf dem Johannesfeld, und dabei inklusive der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes JohannesGärten Nord.

Die heutige Nutzung im Geltungsbereich umfasst:

- die zum Teil mit Bäumen bestandenen brach liegenden heute ungenutzten Flächen für den Vorhaben- und Erschließungsplan JohannesGärten Nord, sowie
- die zum Teil mit Bäumen bestandenen in Nutzung befindlichen Flächen an den Eislebener Straße.

Die heute ungenutzten Flächen auf dem Flurstücke 202 waren zuletzt Teil der mit Gebäuden für Verwaltung bis 2012 und sonstigem Gewerbe bis 2013 genutzten Flächen, die über die Flächen der Flurstücke 2/6

und 2/26 von der Eislebener Straße erschlossen waren. Die frühere Bebauung mit eingeschossigen Gebäude ist abgebrochen. Der heutige Baumbestand hat sich mit Flugsamen im Laufe der Zeit zwischen den früheren eingeschossigen Gebäuden entwickelt.

Die Flächen auf dem Flurstück 2/33 sind bebaut. Die Art der Nutzung ist eine gewerbliche Nutzung.

## 1.4 Übergeordnete Planungen

Gemäß Thüringer Landesentwicklungsplan (LEP) - Thüringer Verordnung über den Landesentwicklungsplan vom 6. Oktober 2004, GVBl. S. 754, in Kraft getreten am 30. Oktober 2004 - sowie Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT) - Genehmigung des Thüringer Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Verkehr vom 9. Juni 2011, Veröffentlichung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 1. August 2011, erneute Bekanntgabe im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 42/2012 vom 15. Oktober 2011 - soll die Stadt Erfurt als Oberzentrum u.a. Sitz von Behörden und Gerichten höherer Stufe sein. Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung soll nach dem LEP und dem RP-MT die Siedlungstätigkeit vorrangig auf die Nutzung und Aufwertung der vorhandenen Siedlungssubstanz bzw. -flächen orientiert werden. Der Erschließung von Baulücken, der Mobilisierung von geeigneten Brachflächen sowie die Nutzung von Baulandreserven in bereits erschlossenen Gebieten soll der Vorrang vor der Erschließung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich eingeräumt werden.

Der Bebauungsplan Wohnen auf dem Johannesfeld als Masterkonzept und der vorhabenbezogene Bebauungsplan JOV669 Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich C stimmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

Der Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt 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 JOV669 „Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich C" ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Er basiert auf dem Masterkonzept "Wohnen auf dem Johannesfeld" als Teil des gesamten Städtebauprojektes zur Konversion der gewerblichen innerstädtischen Brache östlich der Magdeburger Allee.

## 1.5 Ausgangslage

Das Johannesfeld, die Johannesflur nördlich der Erfurter Altstadt, war Trift und Weide zwischen Erfurt und Ilversgehofen. Mit Errichtung der Eisenbahnen 1847 und 1869 sowie der Entfestung Erfurts nach 1873 startete im Norden die Industrialisierung und Aufsiedlung mit Wohnquartieren entlang des Stadtteilzentrum Magdeburger Allee, auch über die bis 1911 bestehende Ortsgrenze zwischen Erfurt und Ilversgehofen ungefähr im Verlauf der Eislebener Straße hinaus.

Die Stadt Erfurt wuchs von 30.000 (1841), auf 100.000 (1906), 200.000 (1968), 220.000 (1989), und hat zur Zeit wieder 206.000 Einwohner.

Der Verkehrsbetriebshof an der Magdeburger wurde 1883 errichtet. In seiner größten Ausdehnung umfasste er fast den gesamten Innenbereich des Großblocks, auch die Reserveflächen des Verkehrsbetriebshofs waren gewerblich bzw. mit Anlagen der Verwaltung genutzt. Nach 1990 wurde der Verkehrsbetriebshof auf die heutige Größe und Funktion reduziert.

Die nicht mehr betriebsnotwendigen Flächen des Verkehrsbetriebshof und des sonstigen Gewerbes bzw. mit Anlagen der Verwaltung werden nachgenutzt, im westlichen Abschnitt mit Arbeitsstätten (Stadtwerke-Hauptverwaltung) und Parkhaus sowie im östlichen Abschnitt mit öffentlichen Grünflächen, Kindertagesstätte sowie Misch- und Wohngebieten. Die stadtteilbezogene Infrastruktur wie öffentliche Grünflächen und Kindertagesstätte setzen die städtebauliche Verknüpfung zwischen den Stadtteilen Ilversgeh-

ofen-Johannesplatz-Johannesvorstadt fort.

Gemäß des Bebauungsplanes um 1900 wurde das Gebiet entlang der Magdeburger Allee in Raster gegliedert und dann mit Wohngebäuden mit 4 Vollgeschossen in geschlossener Bauweise bzw. später mit Wohngebäuden mit 3 Vollgeschossen in Zeilenbauweise aufgesiedelt.

In die Planung sind Untersuchungen Gefährdungsabschätzung Boden, Artenschutz, Grünausstattung und Schallschutz eingeflossen.

Im Geltungsbereich befinden sich keine gemäß §§ 23 – 30 des Bundesnaturschutzgesetz ausgewiesene Schutzgebiete, keine ergänzenden nach § 18 des Thüringer Naturschutzgesetz ausgewiesene Schutzgebiete und keine Gebiete des Natura-2000-Netzes, sowie keine Wasserschutzgebiete.

Auf den Geltungsbereich wirken verschiedene Lärmarten ein:

1. Gewerbelärm (westlich des Geltungsbereich durch Parkhaus, Straßenbahndepot, Einkaufsmarkt)
2. Sportanlagenlärm (westlich des Geltungsbereich durch Sportanlagen)
3. Verkehrslärm (öffentliche Straßenverkehrsflächen Eislebener Straße, Friedrich-Engels-Straße und Lassallestraße)
4. Parkplatzlärm (Tiefgaragenein- und ausfahrten des Vorhaben JohannesGärten-Nord).

Zusammenfassend ist festzustellen dass innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Lärmschutzkonflikte z.B. durch Gliederung der Baugebiete und Regelungen zu den eigenen Kfz-Stellplätzen gelöst sind. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind erfüllt. Aus den Summenpegeln (energetische Addition aller Geräuschquellen) ergeben sich keine weitergehenden baulichen Schallschutzvorkehrungen.

> *Vgl. hierzu Schallschutzgutachten als Anlage der Begründung.*

Der Geltungsbereich umfasst die heutige Brache im Bereich des Vorhaben JohannesGärten-Nord, sowie an der Eislebener Straße ein heute gewerblich genutztes Grundstück und bisher als öffentliche Straßenverkehrsflächen genutzte Flächen.

Die Brache war Bestandteil des Verkehrsbetriebshofes bzw. seiner Erweiterungsflächen die bis 2012 / 2013 mit Gewerbe und Einrichtungen der Verwaltung genutzt waren. Diese frühere Nutzung umfasste eingeschossige Gebäude und Erschließung. Der heutige Gehölzbestand hat sich daher entlang der bisherigen Nutzungsgrenzen und um die mittlerweile abgetragenen eingeschossigen Gebäude herum u.a. mit Flugsamen entwickelt. Der heutige Gehölzbestand ist in Statik, Vitalität und Lebenserwartung unterschiedlich gegliedert.

> *Vgl. hierzu Grünordnungsplan als Anlage der Begründung.*

Die Brache bietet vereinzelt Lebensraumpotenziale für heimische Tier- und Pflanzenarten. Im Rahmen von Gutachten wurden die potenziellen Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen vor dem Hintergrund der derzeitigen Biotopausstattung untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass für die nachgewiesenen und potenziell zu erwartenden Arten unter Einhaltung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG zu erwarten sind.

> *Vgl. hierzu Artenschutzgutachten als Anlage der Begründung.*

Die Brache war Bestandteil des Verkehrsbetriebshofes bzw. seiner Erweiterungsflächen die bis 2012 / 2013 mit Gewerbe und Einrichtungen der Verwaltung genutzt waren.

Der Gesamtstandort Verkehrsbetriebshof ist im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfasst. Mit den bislang erfolgten Bodenuntersuchungen wurden die Einzelflächen repräsentativ im Rahmen der Erstuntersuchung bewertet, jedoch schließt die vorgenommene Beprobung und Beurteilung das Antreffen von höheren Kontaminationen im Untergrund nicht restlos aus. Aufgrund der festgestellten Verunreinigungen tieferer Bodenhorizonte, insbesondere mit PAK sind daher alle künftigen Entsiegelungs- und Tiefbauarbeiten durch fachlich versiertes Ingenieurpersonal begleiten zu lassen (bodenschutz- und abfallrechtliche Bauüberwachung, mit erforderlicher Fachkenntnis beim Umgang mit kontaminierten Material).

lien). Sollte Anlass zu einer Nachforschung wegen eines bislang unbekanntem erheblichen Bodenbelastungsverdachts und der Beeinträchtigung von Schutzgütern bestehen, ist der weitere Handlungsbedarf im Hinblick auf eine Gefahrenabwehr bzw. hinsichtlich abfallwirtschaftlicher Aspekte unter Berücksichtigung der geplanten Nachnutzung abzuleiten und zu begründen. Der Bewertungsbericht ist dem Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt vorzulegen. Der exakte erforderliche Umfang ist nach Vorlage des Bebauungskonzeptes, inklusive der Außenbereichsgestaltung festzulegen. Gegebenenfalls sind zur Eingrenzung der auszutauschenden Bodenmassen ergänzende Untersuchungen erforderlich.

> Vgl. hierzu *Bodengutachten als Anlage der Begründung*.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines archäologischen Relevanzgebietes. Demgemäß bedürfen Erdarbeiten nach § 13 Abs. 1 Nr. 3 ThDSchG einer Erlaubnis, es besteht die Anzeigepflicht für archäologische Funde nach § 16 ThDSchG.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt im Teilbereich 0303. Demgemäß besteht Pflicht zur Nutzung von Fernwärme.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des gesetzlichen Umlegungsverfahrens UV35 (Umlegungsverfahren 35 'Johannesfeld'). Mit diesem erfolgt die Grundstücksneuordnung im Gebiet des Masterkonzeptes Wohnen auf dem Johannesfeld.

Das Plangebiet liegt gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Erfurt im nahen Umfeld der zentralen Versorgungsbereiche 02 Ilversgehofen / Magdeburger Allee sowie 13 Johannesvorstadt / Friedrich-Engels-Straße.

## 1.6 Planungsziele und städtebauliches Konzept

Die Ziele des Masterkonzeptes Wohnen auf dem Johannesfeld sind:

- Konversion von gewerblich geprägten Brachflächen,
- geordnete städtebauliche Entwicklung und langfristige Stabilisierung des Stadtteiles Johannesvorstadt,
- Entwicklung einer stadtteilbezogenen öffentlichen Grünfläche westlich der Verlängerung der Lassallestraße bis an die Eislebener Straße,
- Entwicklung stadtteilbezogener Wegebeziehungen,
- Entwicklung einer Kindertagesstätte,
- Entwicklung von innerstädtischen Misch- und Wohngebieten.

Dieser Bebauungsplan umfasst davon den nördlichen Teil mit Misch- und Wohngebieten.

Der Teilbereich an der Eislebener Straße ist bebaut und genutzt. Dieser Bebauungsplan trifft hier Festsetzungen zur Zuordnung von bisherigen öffentlichen Verkehrsflächen und dem Masterkonzept Wohnen auf dem Johannesfeld dienenden Nutzungen in einem Mischgebiet.

Das Vorhaben JohannesGärten-Nord umfasst das nachzunutzende Flurstück 202 mit Misch- und Wohngebieten in Geschossbauten mit Unterbringung der KfZ-Stellplätze in direkt von der Lassallestraße erschlossenen Tiefgaragen. Die öffentliche Erschließung erfolgt von der Planstraße A / Lassallestraße, die weitere interne Zuwegung über private Flächen.

Das Vorhaben JohannesGärten-Nord beachtet mit seiner städtebaulichen Struktur und Nutzung die Belange des Gehölzbestandes, des Artenschutzes, der Bodenverunreinigungen früherer Nutzungen, des Schallschutzes, von Klima, Lufthygiene sowie Besonnung.

Der dabei verwendete Städtebau ermöglicht nach Süden und Westen ausgerichtete Gebäude, die sich in

die städtebaulichen Setzungen der Umgebungen einordnen. Die überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen kompakte Gebäudekubaturen und passiv-solarfördernde Mindestgebäudebreiten. In der passiv-solarwirksamen Gebäudenähe sind dazu geringere Grünwuchshöhen festgesetzt. Die Belange der Energieeffizienz, der Vermeidung hohen Energieverbrauches und die Möglichkeit passiver Sonnenenergienutzung (Solargewinne der Gebäude), die im Einzelnen durch Grundrisse und bauliche Ausführung der Gebäude fortzusetzen ist, sind gegeben. Die mögliche Anwendung von aktiver Sonnenenergienutzung (Solarthermie, Photovoltaik) korrespondiert mit der anliegenden und gemäß Satzung Nutzungspflichtigen Fernwärme.

Das Vorhaben JohannesGärten-Nord liegt in einem Übergangsbereich zwischen um 1900 aufgesiedelten gründerzeitlich geprägten Blockrandstrukturen, offeneren Bauungsformen der 1950er bis 1970er Jahre, u.a. mit Hochgebäuden (Wohnen) nördlich der Eislebener Straße, und Strukturen der Magdeburger Allee u.a. mit Hochgebäude (Lutherkirche).

Wie auf der Südseite der Planstraße A / Lassallestraße wird auch auf der Nordseite der Planstraße A / Lassallestraße ein großer Block gebildet, der nur von der Planstraße A / Lassallestraße erschlossen wird. Die Blockrand-Fragmente aus den 1950er Jahren werden zu einem Stadtblock komplettiert.

Entlang der Planstraße A / Lassallestraße ist von der Straße zurückgesetzte Blockrandbebauung aus Gebäudegruppen, die in Struktur und Fassade mit der Bebauung des Teilbereich B der Planstraße A / Lassallestraße einen gemeinsamen Charakter gibt. Als Abschluss an der Ecke zur öffentlichen Grünfläche hin wird ein punktförmiges Hochgebäude gesetzt. Es definiert zusammen mit dem Hochgebäude Lutherkirche den weiten offenen Raum aus Grünfläche und Verkehrsbetriebshof, und ist Bestandteil der Abfolge bestehender höherer Gebäude entlang der Nord-Süd-Verknüpfung Ilversgehofen-Johannesplatz-Johannesvorstadt. Das punktförmige Hochgebäude wird mit Kubatur und Fassadengestaltung im Stadtbild ein Erkennungszeichen.

Im Blockinneren werden Einzelkörper gesetzt, und sind von der Planstraße A / Lassallestraße mit weiteren privaten gemeinschaftlichen Flächen erschlossen. Diese Einzelgebäude sind den Gehölzbestand beachtend versetzt angeordnet. Sie sind kleinmaßstäblicher und weiter ausgeformt, z.B. erzeugen die versetzt angeordneten Staffelgeschossaufsätze mit großzügigen Dachterrassen eine starke Verbindung mit dem Grün.

Alle Gebäude sind an ein Tiefgaragensystem mit bis zu 2 zentralen Ein- und Ausfahrten angeschlossen von der aus alle Geschosse über Treppenhäuser mit Aufzugsanlagen erreicht werden können.

Durch die angepasste Gliederung der Gebäude und Tiefgaragen kann ein großer Teil des Gehölzbestandes erhalten werden.

Die Größe des Geltungsbereiches des gesamten Bebauungsplanes ist 16.510 qm, davon der Teilbereich an der Eislebener Straße (MI 2) mit 1.560 qm, und das Vorhaben JohannesGärten-Nord mit 14.949 qm, das sich in MI 1 mit 1.785 qm und WA 1 mit 13.162 qm gliedert.

Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen für das Vorhaben JohannesGärten-Nord betragen ca. 4.500 qm, für die andere bereits bebaut Fläche an der Eislebener Straße ca. 750 qm. Hinzutreten ca. 1.600 qm Flächen zur inneren Erschließung und Zuwegung.

Die Höhe baulicher Anlagen des Vorhaben JohannesGärten-Nord beträgt entlang der Planstraße A / Lassallestraße maximal 15,50 m und an der Ecke zur Grünfläche maximal 33,00 m, sowie im Quartiersinneren maximal 12,50 m. Die Höhe baulicher Anlagen des Teilbereichs an der Eislebener Straße beträgt mindestens 3 und maximal 4 Vollgeschosse.

Die städtebaulichen Dichtemaße werden insgesamt nicht überschritten. Die Geschoßflächenzahl für das Vorhaben JohannesGärten-Nord mit MI 1 und WA 1 beträgt zusammen 1,2.

Mit dem Vollzug des Bebauungsplanes sind im Bereich des Vorhaben JohannesGärten-Nord umfassend MI 1 und WA 1 ca. 29 Nutzungseinheiten im Hochgebäude, 52 Wohneinheiten in der Blockrandbebauung, ca. 65 Wohneinheiten im Quartiersinneren und max. 160 Tiefgaragen-Kfz-Stellplätze herstellbar. Die Fläche an der Eislebener Straße ist bereits bebaut und gewerblich genutzt.

> Vgl. hierzu Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlage der Begründung.

## 1.7 Planungsalternativen

Das Städtebauprojekt zur Nachnutzung des Verkehrsbetriebshofes zzgl. weiterer ehemals gewerblich genutzter Flächen umfasst die stadtökonomisch gebotene Nutzung erschlossener innerstädtischer Flächen zu Gunsten einer weiteren Ausrüstung des Stadtteiles mit Infrastruktur (Grün, Wege, Kindertagesstätte), neuen Wohnbauflächen und neuen Arbeitsstätten. Mit Vollzug des gesamten Städtebauprojekts wird u.a. die Versiegelung geringer und insgesamt ein deutliches Mehr an Grün erreicht.

Dieser Bebauungsplan umfasst einen Teil der o.g. neuen Wohnbauflächen. Diese sollen die Bandbreite des örtlichen Wohnungsspektrums erweitern und die Vitalität des gesamten Stadtteiles fördern.

Trotz der allgemeinen langfristigen demographischen Änderungsprozesse führt die zuletzt prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Erfurt und der wachsende Wohnflächenanspruch zur Nachfrage in Segmenten und Lagen der Stadt Erfurt, die wegen ihrer stadtstrukturellen Integration, ÖPNV-Anbindung, Nahversorgung und sozialen Infrastruktur klare Standortvorteile gegenüber nicht integrierten Standorten haben.

Dieser Bebauungsplan konzentriert die bauliche Entwicklung Erfurts auf einen nachzunutzenden, bereits integrierten und mit ÖPNV erschlossenen Standort in der Kernstadt. Dieser Bebauungsplan vermeidet damit die Erschließung und Aufsiedlung neuer Flächen außerhalb der Kernstadt.

Dieser Bebauungsplan ist der letzte Planungsabschnitt des 1997 begonnenen Städtebauprojektes.

## 2. Begründung der Festsetzungen

### 2.0 Grundsatz

Diesem Bebauungsplan liegt das Vorhaben JohannesGärten-Nord mit dem MI 1 und WA 1 auf dem Flurstück 202 zu Grunde.

Die weiteren Flächen an der Eislebener Straße mit dem MI 2 umfassen bebaute und in Nutzung befindliche Flächen, sie gehören nicht zum Vorhaben JohannesGärten-Nord.

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

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

Die ausschließliche Festsetzung der Art der Nutzung durch allgemeine Festsetzung eines Baugebietes entspricht nicht dem Vorhabenbezug eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Ungeachtet dessen ist der Zusatz eines Baugebietes zulässig und zur Definition des Schutzanspruchs geeignet (so z.B. Ullrich Kuschnerius. "Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Lichte der jüngeren Rechtsprechung", BauR 6/2004 S. 948)

Die erforderliche Konkretisierung des Vorhabens erfolgt durch Definition des Vorhabens im Durchführungsvertrag und der dazugehörigen Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers.

Mit der Festsetzung Nr. 0 sind im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

Werden Änderungen am konkreten, im Durchführungsvertrag fixierten Konzept erforderlich, bedarf es so nicht einer erneuten Auslegung des Bebauungsplanes.

Die Änderung der Zulässigkeitstatbestände kann durch Änderung des Durchführungsvertrages erfolgen, der des Beschlusses des Stadtrates bedarf.

Nachbarn haben alle Vorhaben hinzunehmen, die den allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.<sup>3</sup>

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

Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhaben Johannesgärten-Nord ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

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

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

### Zeichnerische Festsetzung: Mischgebiete MI 1 und MI 2, Allgemeines Wohngebiet WA 1

Das 1997 gestartete Städtebauprojekt zur Nachnutzung des Verkehrsbetriebshofes umfasst die Teile Arbeitsstätten (hergestellt) und Wohnen auf dem Johannesfeld (geteilt in Teilbereiche A - C, davon A und B in Herstellung bzw. in Vorbereitung).

Das Masterkonzept Wohnen auf dem Johannesfeld wurde zuletzt mit dem 2.Vorentwurf 2012 des Bebauungsplanes Wohnen auf dem Johannesfeld präzisiert.

Demgemäß ist im Anschluss an die gewerblichen Nutzungen der verbleibenden Flächen des Verkehrsbetriebshofes eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, die sich als Stadtteilpark in die Nord-Süd-Verknüpfung zwischen Ilversgehofen-Wohngebiet Johannesplatz-Johannesvorstadt einfügt. Entlang dieser nördlich des Masterkonzept Wohnen auf dem Johannesfeld bereits bestehenden Verknüpfung befindet sich stadtteilbezogene die Wohngebiete nicht störende Infrastruktur, wie Kindergarten, Einzelhandel, Dienstleistungen, Tagesklinik, etc. Diese Verknüpfung wird im Bereich des Masterkonzeptes Wohnen auf dem Johannesfeld weitergeführt. Dazu sind anschließend an die öffentliche Grünfläche Kindertagesstätte und Mischgebiete, und wiederum daran anschließend Wohngebiete vorgesehen.

Den allgemeinen Zielen der geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Umsetzung des Masterkonzept Wohnen auf dem Johannesfeld entsprechend werden neben den Regelungen des Durchführungsvertrages betreffend die Mischgebiete MI 1 und MI 2 sowie das Wohngebiet WA 1 festgesetzt. Mit weiteren textlichen Festsetzungen zum Ausschluss von Nutzungen sind Störungen auf die angrenzende vorhandene und geplante Wohnbebauung, auf die angrenzende in Bau befindliche Kindertagesstätte, und auf die angrenzende in Vorbereitung befindliche öffentliche Grünfläche ausgeschlossen. Die heute im Teilbereich an der Eislebener Straße im MI 2 ausgeübte Nutzung ist auch weiterhin zulässig.

Der Teilbereich an der Eislebener Straße ist als MI 2 auch in den Bebauungsplan einbezogen, um die bisherigen öffentlichen Verkehrsflächen der früheren öffentlichen Erschließung früherer Nutzungen dem Gebiet MI 2 zuzuordnen.

### Textliche Festsetzung 1.1. bis 1.3.

Gemäß des Masterkonzeptes Wohnen auf dem Johannesfeld sollen an die öffentliche Grünfläche Kindertagesstätte und gemischte Nutzungen sowie an die vorhandene Wohnbebauung mit dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne von § 4 BauNVO weitere Wohnnutzungen anschließen.

Von den Nutzungen in diesem Bebauungsplan sollen auf die öffentliche Grünfläche, auf die Kindertagesstätte, auf die vorhandene sowie auf die geplante Wohnnutzung keine wesentlichen Störungen ausgehen, wie z.B. durch Kfz-Stellplätze und störenden Betriebslärm.

Im Mischgebiet stehen das Wohnen und die gewerbliche Nutzung, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stört, gleichberechtigt nebeneinander. Ziel der städtebaulichen Neuordnung ist im Mischgebiet vermeidbare Störungen auf Grund der vorhandenen und zukünftig zulässigen schutzwürdigen Nutzungen auszuschließen. Die Mindestanforderung an den Grad der Wohnruhe in einem Mischgebiet hinsichtlich des Lärms ist die Gewährleistung einer nicht wesentlich gestörten Kommunikation zwischen Wohnnutzung und gewerblichen Nutzung (Kommentar BauNVO Fickert/ Fieseler - § 6, Rnr. 2/ 2.2).

Zur Sicherstellung des Schutzanspruches der Wohnnutzung im Geltungsbereich und im Umfeld sind für den weiteren Vollzug des Bebauungsplanes Nutzungseinschränkungen festgesetzt. Ausgeschlossene Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind das Masterkonzept und Vorhaben sowie Umfeld störende Nutzungen insbesondere auch in den Abend- und Nachtstunden; sie sind auch keine standortgerechten Nutzungen. Sie entsprechen nicht dem Entwicklungsziel. Weiterhin würden durch zusätzliche Lärmemissionen erhebliche Störungen der Wohnnutzungen hervorgerufen werden.

Die besonderen städtebaulichen Gründe für die Festsetzungen zu Flächengrößen von Einzelhandelsbetrieben beziehen sich auf den Anlagentyp / Betriebstyp des Erfurter Ladens und dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, beides gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Erfurt, Stadtratsbeschluss 29.04.2009, Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 10 am 05.06.2009. Demzufolge können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten des o.g. Anlagentyps des Erfurter Ladens (bis 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) ohne Einschränkungen angesiedelt werden. Die o.g. betreffenden zentralen Versorgungsbereiche sind 02 Ilversgehofen / Magdeburger Allee sowie 13 Johannesvorstadt / Friedrich-Engels-Straße. Die Definition des o.g. Erfurter Ladens i.S.v. § 1 Absatz 9 BauNVO ist: Außerhalb der positiv definierten Ansiedlungs- und Entwicklungsräume der zentralen Versorgungsbereiche können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen keine Negativauswirkungen auf die Versorgungsstruktur und die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Diese sind in der Regel dann nicht anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Hauptsortimenten eine Größenordnung von 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten und der ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden dienen.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

### Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 2.1. und 2.2.

Die weit präzisierten Festsetzungen im MI1 und WA1 dienen der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und Vorhabens (s.1.6.) und insbesondere des Erhalts von Gehölzbeständen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung

- von Baulinien und Baugrenzen als maximal überbaubare Grundstücksfläche
- der Grundflächenzahl
- der Geschoßflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- der maximalen Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß
- und mit den Ansichten der baulichen Anlagen im WA 1 und MI 1 festgesetzt.

Die durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzte maximale überbaubare Grundstücksfläche bildet die Flächen für die zu errichtenden Gebäude.

Zu den maximal überbau- und unterbaubaren Grundstücksflächen treten Flächen für die innere Erschließung, für Nebenanlagen wie z.B. zur Müllsammlung, und für Freisitze hinzu. Die meisten dieser Anlagen sind Gemeinschaftsanlagen.

Die Kfz-Stellplätze sind im WA1 und MI 1 nur in Tiefgaragen und nur als Gemeinschaftsanlagen herzustellen. Diese Tiefgaragen sind nur unterhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der für Tiefgaragen zulässigen Flächen TG zulässig.

Die Kfz-Stellplätze im MI 2 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb dafür festgesetzte Fläche StP zulässig.

Die städtebaulichen Dichtemaße gemäß BauNVO werden im Geltungsbereich insgesamt nicht überschritten. Im Vorhaben JohannesGärten-Nord, zusammen in MI 1 und WA 1, beträgt die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschoßflächenzahl 1,2.

Die Bezugsebene der Höhenfestsetzungen der maximalen Oberkante baulicher Anlagen ist festgesetzt. Diese Bezugsebene bezieht sich auf die außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes südlich angrenzende Straßenverkehrsflächen Planstraße A / Lassallestraße im Bereich der Ein-

fahrt 1 (Zufahrt zur Tiefgarage). In der Planzeichnung sind die Geländehöhen dargestellt. Das Gelände ist weitgehend eben.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß und der maximalen Oberkante baulicher Anlagen dient der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes (s. 1.6.) und gewährt Gestaltungs- und Gliederungsspielräume.

Alle Abstandsflächen gemäß ThürBO liegen innerhalb des Geltungsbereiches. An den Geltungsbereich angrenzende Grundstücke sind nicht von Abstandsflächen dieser Planung betroffen.

## 2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

### Textliche Festsetzung Nr. 3.1.: Bauweise

Im WA 1, MI 1 und MI 2 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und Vorhabens (s. 1.6.).

### Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 3.2. bis 3.4.: Baulinien, Baugrenzen

Im WA 1 und MI 1 wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baulinien entlang der wesentlichen Raumkanten Planstraße A / Lassallestraße und öffentliche Grünfläche sowie entlang des Angers (Fläche GFL 1) im Inneren des Quartiers festgesetzt. Diese Raumkanten dienen entlang Planstraße A / Lassallestraße der Ausprägung des Straßen- sowie entlang der öffentlichen Grünfläche des Stadtraumes. Die Raumkante entlang Planstraße A / Lassallestraße ist von der Straße zur Bildung von der Bebauung vorgelagerten privaten Grünflächen versetzt. Die Baulinien entlang des Angers dienen dessen räumlicher Ausprägung. Die Baugrenzen definieren die weiteren Außenwände. Über die Baulinien und -grenzen hinaus sind Spielräume für Freisitze wie Balkone gewährt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind eng gefasst, um Lage der Gebäude sowie Erhalt bzw. Einbindung von Gehölzbeständen präzise zu regeln.

Im MI 2 wird die überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baulinie an der Eislebener Straße durch Baugrenzen an den übrigen 3 Gebäudeseiten festgesetzt. Die Baulinie regelt die Straßenflucht der südlichen Eislebener Straße, die Baugrenzen gewähren i.V.m. der festgesetzten Grundflächenzahl Spielräume zur Überbauung des Grundstücks.

Es werden insgesamt ausreichend Freiräume, Spiel- und Aufenthaltsflächen erreicht.

Zu den zeichnerisch mit Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen für die genaue Lage der Gebäude treten weitere zeichnerisch festgesetzte Flächen TG zur Unterbauung für Stellplätze und Garagen hinzu. Auch diese Flächen sind eng gefasst und mit der Lage der Gebäude abgestimmt, um somit Erhalt bzw. Einbindung von Gehölzbeständen präzise zu regeln.

## 2.4 Abstandsflächentiefe

### Textliche Festsetzungen Nr. 4.1. und 4.2.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB können geringere Tiefen der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen festgesetzt werden.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes werden vereinzelt innerhalb des Vorhabens JohannesGärten-Nord (im WA 1 und MI 1) an wenigen Stellen Abstandsflächen gemäß Thüringer Bauordnung unter-

schritten. Das betrifft nur

- wenige gegenüberstehende Außenwände von Gebäuden mit Ost-West-Grundrissen, deshalb entstehen keine Einschränkungen der Belichtungsverhältnisse dieser Gebäude und deren Nutzungen,
- eine Außenwand des Gebäudes hin zur un bebauten öffentlichen Grünfläche, deshalb entstehen keine Einschränkungen der Belichtungsverhältnisse dieses Gebäudes und seiner Nutzungen; die Veränderung der Belichtung der öffentlichen Grünfläche ist auf Grund der Lage des Gebäudes auf der Ostseite der öffentlichen Grünfläche gering.

Alle Abstandsflächen liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die im Gesetz aufgeführten Geltungsvoraussetzungen der geringeren Tiefen der Abstandsflächen sind gegeben. Für die Nutzungen im Geltungsbereich und an den Geltungsbereich angrenzend entstehen keine Auswirkungen bzgl. Belichtung und Belüftung. Die Anforderungen an den Brandschutz gelten regelmäßig.

Das städtebauliche Konzept umfasst die Beachtung des Baumbestandes sowie sehr gut belichtbare Gebäude und Freiräume. Dem städtebaulichen Konzept liegt der Vorhaben- und Erschließungsplan zu Grunde. Dieser basiert auf einem konkreten Vorhaben, auch mit konkreten Grundrissen und Freiräumen.

In der Anlage ist für das städtebauliche Konzept ein städtebauliches Belichtungsschema enthalten. Darin ist erkennbar dass keine städtebaulichen Beeinträchtigungen entstehen.

Der konkrete Nachweis von Belichtungen der Nutzungen in den Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, sondern des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens der einzelnen Gebäude.

*> Vgl. hierzu Belichtungsschemen als Anlage der Begründung*

## 2.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie deren Einfahrten

### Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 5.1. bis 5.3.

Hochbauliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und dafür festgesetzter Flächen nur ausnahmsweise zulässig, ausgenommen hiervon sind Spielanlagen.

Diese Festsetzung mit Ausnahmeverbehalt dient der geordneten Flächeninanspruchnahme und Freiraumqualität; die Störung des öffentlichen Raumes und der Freiräume wird berechenbar gestaltet und minimiert, der ruhende Verkehr konzentriert, der Versiegelungsgrad von Freiflächen reduziert.

Die Errichtung von Spielanlagen ist insbesondere den Wohnnutzungen entsprechend regelmäßig zulässig.

Im Vorhaben JohannesGärten-Nord, im WA1 und MI 1, sind Kfz-Stellplätze und Garagen nur unterirdisch, also nur in Tiefgaragen, und nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und für Tiefgaragen festgesetzten Flächen TG zulässig. Diese Festsetzung sichert ein störungsfreies Unterbringen von Kfz-Stellplätzen. Die Begrenzung der dafür zulässigen Grundstücksflächen sichert eine klare Gliederung von überbaubaren Grundstücksflächen und von Bebauung freizuhaltenen Flächen.

Im Bereich an der Eislebener Straße, im MI 2, sind Kfz-Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie der für Kfz-Stellplätze festgesetzten Flächen St zulässig. Die Festsetzung präzisiert das störungsreduzierte Einordnen von Kfz-Stellplätzen und gewährt ausreichend Gestaltungsmöglichkeit.

Die heute ausgeübte Nutzung entspricht dieser Regelung.

Festgesetzte Ein- und Ausfahrten zu Stellplätzen und Garagen für Kfz sind nur in dazu festgesetzten Berei-

chen zulässig. Diese Festsetzung dient der Konfliktbewältigung und städtebaulichen Ordnung. Die konzentrierten Kfz-Erschließungen zu Stellplätzen und Garagen für Kfz sichern geringere Störungen der schutzwürdigen Nutzungen und des Freiraumes.

Die Erfordernisse für Rettungsflächen sind dabei beachtet.

## 2.6 Erschließung

Der Geltungsbereich liegt in der Innenstadt. Er ist mit den erforderlichen Verkehren und Medien erschlossen bzw. erschließbar. Im Umfeld des Geltungsbereiches sind in fußläufiger Entfernung ÖPNV mit Straßenbahn und Bus erreichbar.

Das Vorhaben JohannesGärten-Nord, im WA1 und MI 1, wird über die öffentliche Straßenverkehrsfläche Planstraße A / Lassallestraße erschlossen. Die nicht entlang der Planstraße A / Lassallestraße gelegenen Gebäude werden durch private Zuwegungen innerhalb der festgesetzten Flächen GFL1 erschlossen.

Kfz-Stellplätze des Vorhaben JohannesGärten-Nord sind innerhalb von Tiefgaragen, deren Ein- und Ausfahren direkt an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Planstraße A / Lassallestraße liegen.

Der Teilbereich an der Eislebener Straße, das MI 2, ist über die öffentliche Straßenverkehrsfläche Eislebener Straße erschlossen.

Die bisherigen öffentlichen Verkehrsflächen von der Eislebener Straße zu früheren gewerblichen Nutzungen im Quartierinneren entfallen. Diese Flächen sind nun dem Baugebiet MI 2 zugeordnet, die heute auf ihnen ausgeübte Nutzung ist auch weiterhin möglich.

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

### Zeichnerische Festsetzung

Die Festsetzungen GFL 1 dienen der Erschließung der überbaubaren Grundstücksflächen des Vorhaben JohannesGärten-Nord im WA1 und MI 1. Dabei können auch im Falle von Realteilungen alle festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Vorhaben JohannesGärten-Nord im WA1 und MI 1 durch öffentlich-rechtliche Sicherung im Bereich der festgesetzten Flächen die Erschließungsvoraussetzungen im Sinne des § 4 Abs. 1 ThürBO erfüllen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich der Hauptsammler 13. Er wird von der Stadt Erfurt betrieben. Er befindet sich nicht vollständig innerhalb von Grundstücken der Stadt Erfurt. Zur seiner Sicherung ist im Geltungsbereich innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche eine Fläche "L 1" festgesetzt.

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

### Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 6.1. bis 6.8.

Auszugleichende Eingriffe in Natur und Landschaft treten per Gesetzesfiktion nach § 13a Abs. 4 BauGB nicht ein.

Es werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen.

Soweit in den Baumbestand eingegriffen wird kommt die Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt zum Tragen.

Für allgemeine Regelungen zu Bepflanzungen kommt die Begrünungssatzung der Stadt Erfurt zum Tragen.

Die Festsetzungen für Beleuchtungen, Ersatzquartiere und Nistkästen dienen dem Artenschutz gemäß Artenschutzgutachten

Festgesetzte Dach- und Flächenbegrünung und Versiegelungsanforderungen dienen neben einem angenehmen Mikroklima der Reduzierung bzw. Verzögerung des Regenwasserabflusses, der angemessenen Gestaltung und den Wachstumsbedingungen für Bäume.

Die weiteren Festsetzungen innerhalb des Vorhaben Johannesgärten-Nord im MI 1 und WA 1 dienen der präzisen Regelung der nach Begrünungs- und Baumschutzsatzung erforderlichen zu Gunsten des Freiraumkonzeptes des Vorhaben Johannesgärten-Nord.

*> Vgl. hierzu Grünordnungsplan und Artenschutzgutachten als Anlage der Begründung*

## 2.9 Gemeinschaftsanlagen

### Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 7.1. bis 7.2.

Mit den Festsetzungen innerhalb des Vorhabens Johannesgärten-Nord im MI 1 und WA 1 zu Gemeinschaftsanlagen Stellplätze und Garagen in Tiefgaragen und deren Zuordnung zu allen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie den Festsetzungen zu Gemeinschaftsanlagen Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter zur Übergabe an die Müllabfuhr und deren Zuordnung zu den jeweiligen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist gesichert, dass die Nutzbarkeit der zugeordneten Kfz-Stellplätze und der Müllentsorgungsplätze auch im Falle von Realteilungen möglich ist.

## 2.10 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

### Textliche Festsetzungen Nr. 8.1.

Durch die Tallage des Stadtgebiets Erfurt treten häufig Inversionen auf. Die Stadt Erfurt ist als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen. Die Stadt Erfurt ergreift daher u.a. Maßnahmen auch zur Verminderung der luftverunreinigenden Emissionen von Feuerungsanlagen. Daher erfolgt der Ausschluss fester und flüssiger Brennstoffe. Das Verwendungsverbot für feste und flüssige Brennstoffe dient der Minimierung der Freisetzung von Luftschadstoffen, so dass nennenswerte Schadstoffeinträge in die unbelasteten Kaltluftströme unterbunden werden.

Im Stadtgebiet Erfurt wurde in den zurückliegenden Jahren der PM10 - Tagesmittelgrenzwert an mehr als den zulässigen 35 Tagen eines Kalenderjahres sowie der NO<sub>2</sub>-Jahresmittelwert an den Belastungsschwerpunkten überschritten. Die höchsten Werte wurden innerhalb der Heizperioden ermittelt. Mit festen und flüssigen Brennstoffen betriebene Feuerungsanlagen tragen zur Belastung dieser Luftschadstoffe bei, weshalb die Reduktion der Hintergrundbelastung um 10 % als Zielstellung in die Luftreinhalteplanung der Landeshauptstadt Erfurt aufgenommen wurde. Auch vor diesem Hintergrund ist der konsequente Ausschluss (ohne Ausnahmeverbehalt) von festen und flüssigen Brennstoffen notwendig.

Der Geltungsbereich liegt in einer Klimaschutzzone 2. Ordnung. Diese hat große Bedeutung für die Kaltluftentstehung sowie die Zufuhr kalter bzw. unbelasteter Luftmassen, z.B. in die westlich angrenzenden überwärmten Klimasanierungsbereiche des dicht besiedelten Altstadtrandbereiches. Auch vor diesem Hintergrund ist der konsequente Ausschluss (ohne Ausnahmeverbehalt) von festen und flüssigen Brennstoffen notwendig.

Der Geltungsbereich liegt im Fernwärmesetzungsgebiet. Den Vollzug dieser Fernwärmesatzung regelt die Untere Immissionsschutzbehörde.

## 2.11 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

### Textliche Festsetzungen Nr. 9.1. bis 9.4.

Den Festsetzungen in diesem Bebauungsplan liegt eine Schallimmissionsprognose zu Grunde.

Die Festsetzung der neuen Baugebiete und überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an den Grundsätzen der Stadtentwicklung. Deren Ziel ist im Sinne einer Verkehrsvermeidung Standorte kompakt in den Innenstädten mit einer guten ÖPNV-Anbindung zu entwickeln.

Die Festsetzungen zur Gliederung der Baugebiete, zu den Zufahrten, dem Umfang von Stellplatzanlagen sowie zu geräuschrelevanten technischen Anlagen außerhalb der Hauptanlagen dienen den Schutzansprüchen der Nutzungen.

*> Vgl. hierzu Schallimmissionsprognose als Anlage der Begründung*

Auf Grund der gewerblichen Vornutzung sind Bodengutachten erstellt. Demnach sind die Festsetzungen vollzugsfähig.

*> Vgl. hierzu Bodengutachten als Anlage der Begründung*

## 2.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 10.1. bis 10.10.

Die Festsetzungen dienen der präzisen Regelung der nach Begrünungs- und Baumschutzsatzung erforderlichen zu Gunsten des Freiraumkonzeptes des Vorhaben Johannesgärten-Nord und der Begrünung im Teilbereich an der Eislebener Straße.

Der meist aus Samenflug um die früheren bereits abgetragenen eingeschossigen Gebäude entstandene Gehölzbestand im Bereich des Vorhaben Johannesgärten-Nord im MI 1 und WA 1 ist von unterschiedlicher Qualität. Teilweise ist die Standsicherheit nicht mehr gewährleistet sowie ein hohes Lebensalter erreicht, und somit die zukünftige Sicherheit nicht mehr gegeben.

Die Festsetzung zum Erhalt von Bäumen innerhalb des Vorhabens Johannesgärten-Nord im MI 1 und WA 1 ist gegliedert in Bäume mit eingeschränkter Lebenserwartung und hoher Lebenserwartung. Somit können auch Bäume mit nur eingeschränkter Lebenserwartung in das Freiraumkonzept integriert werden, ihre Ersatzpflanzungen sind bereits mit den Festsetzungen der 16 Bäume entlang der Planstraße A / Lassallestraße geregelt.

Die Festsetzungen der Bepflanzung entlang der Planstraße A / Lassallestraße sowie zur Einbindung vorhandener Grünstrukturen entlang der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze dienen der Gliederung der Straßenräume und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, dem Ortsbild sowie dem Mikroklima. Für Zuwegungen, Einfriedungen und Stützmauern sind Unterbrechungen und Oberflächenversiegelungen zulässig.

Der Schutzabstand zu vorhandenen Leitungen ist beachtet.

## 2.13 Energetik

Die Festsetzungen zum Städtebau des Vorhabens Johannesgärten-Nord im MI 1 und WA 1 ermöglichen

- eine hohe Energieeffizienz (Vermeidung hohen Energieverbrauches) und passive Sonnenenergienutzung (für Solargewinne der Gebäude), die durch die Ausführungen der Gebäude und Grundrisse fortzusetzen ist
- mehrgeschossige nach Süden und Westen ausgerichtete Gebäude in offener Bauweise, die sich in die städtebaulichen Setzungen des Großquartiers einordnen
- neben kompakten Gebäudekubaturen und passiv-solarfördernden Mindestgebäudebreiten die Bildung von Abschnitten, Ensembles und Freiräume / Höfe.

Die mögliche Anwendung von aktiver Sonnenenergienutzung (Solarthermie, Photovoltaik) korrespondiert mit der anliegenden und gemäß Satzung Nutzungspflichtigen Fernwärme.

Anlagen erneuerbarer Energien sind regelmäßig zulässig. Für Neubauten greift regelmäßig die Energieeinsparverordnung (EnEV), diese schreibt bautechnische Standards zum effizienten Betriebsenergiebedarf von Gebäuden vor.

## 2.14 Gestaltungsvorschriften

### Textliche Festsetzungen Nr. 11.1. bis 16.2.

Die Festsetzungen im MI 1 und WA 1 dienen der Umsetzung des Vorhaben Johannesgärten-Nord mit dem Ziel eines einheitlichen Gepräges, der Sicherung von Qualität der überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, sowie der Reduzierung von Störungen der von schutzwürdigen Nutzungen. Die festgesetzten Ausnahmen ermöglichen Spielräume.

Es sollen im Vorhaben Johannesgärten-Nord 3 Gebäudetypen hergestellt werden: entlang des Blockrandes straßenbegleitende den Straßenraum prägende Bebauung, am östlichen Ende des Straßenraum hin zur öffentlichen Grünfläche ein Hochgebäude, sowie im Blockinneren einzeln entlang eines Anger stehende Gebäude. Für diese unterschiedlichen Räume sind die baulichen Anlagen in Kubatur und Fassade, sowie Materialien, Farben und Feinplastizität gegliedert. Für zulässige Werbung sind sich dem einfügende Details geregelt.

Geländeänderungen sind auf den erforderlichen Umfang für Tiefgaragen- und Kellererschließungen begrenzt. Der Ausnahmeverbehalt zur Aufschüttung des Geländes bis maximal 0,6m korrespondiert mit der Möglichkeit einer von der Oberkante der Straßen abgesetzten Sockelhöhe, der Einordnung von Tiefgaragen sowie den Höhen von Stützmauern.

Regelungen zu beweglichen Abfallbehältern gewähren der näheren Umgebung angemessene Freiraumqualität und vermeiden Störungen der städtebauliche Raum- und Nutzungsstruktur.

## 2.15 Herstellung von Stellplätzen

### Textliche Festsetzung Nr. 17.1.

Die Festsetzung der Stellplatzbeschränkung liegt im Rahmen der Bandbreite der Anlage 1 der VollzBek-

ThürBO. Sie ist nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange aus folgenden Gründen angemessen: die innerstädtische Lage und besondere örtliche Verkehrsverhältnisse, die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV, die gute Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad, die Lage an einer wichtigen und attraktiven Geh- und Radwegverbindung.

### **3. Folgekosten für die Gemeinde**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens im MI1 und WA 1.

Die Planungs- und Erschließungskosten der Planung und Herstellung trägt der Vorhabenträger.

Im Bebauungsplan sind keine mit Folgekosten für die Stadt Erfurt verbundenen Festsetzungen, wie zu öffentlichen Verkehrsflächen etc. festgesetzt.

### **4. Anhang**

Anlage der Begründung sind die Fachgutachten Grünordnungsplan, Schallschutzgutachten, Artenschutzgutachten und Bodengutachten, des Weiteren der Vorhaben- und Erschließungsplan, die Verschattungsschemen und die Vorprüfung.