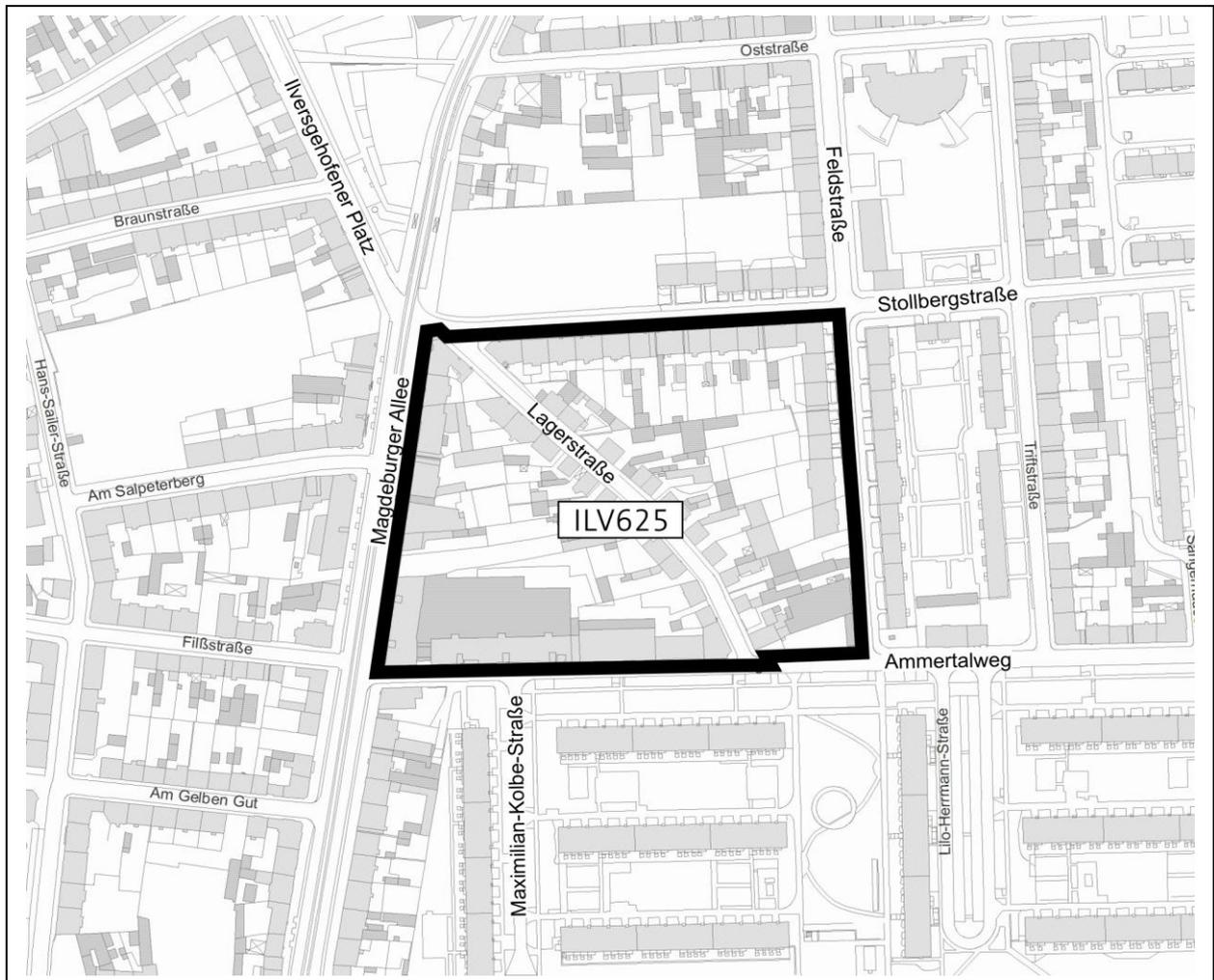


Bebauungsplan ILV625 „Magdeburger Allee/Feldstraße“

Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
26.06.2020

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Begründung	4
1.1	Plananlass und -erfordernis	4
1.2	Verfahren	4
1.3	Geltungsbereich	5
1.4	Übergeordnete Planungen	6
1.5	Bestandsdarstellung	8
1.6	Planungsziele	10
2	Begründungen der Festsetzungen	11
2.1	Art der baulichen Nutzung	11
2.2	Maß der baulichen Nutzung	12
2.3	Bauweise	12
2.4	Überbaubare Flächen	13
2.5	Nichtüberbaubare Grundstücksflächen	13
2.6	Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen	13
2.7	Verkehrsflächen	14
2.8	Gestaltungsfestsetzungen	14
2.9	Umweltprüfung, Baumbestand	14
3	städtebauliche Kennziffern; Folgekosten	15
4	Hinweise	16
5	Anhang - Bestandsaufnahme	18

1. Allgemeine Begründung

1.1 Plananlass und -erfordernis

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zeichnet sich durch eine gründerzeitliche Blockstruktur aus. Es umfasst 2 Baublöcke, die innerhalb durch die Lagerstraße getrennt sind und deren straßenseitige Bebauung durch eine vorstädtische 2-3geschossige halboffene Bauweise gekennzeichnet ist. Die Innenbereiche dieser Blöcke sind teilweise durch Nebengebäude, Stellplatzflächen und Hauptnutzungen stark versiegelt. Das Gebiet ist außerdem z. T. durch Verkehrslärm (Magdeburger Allee) belastet.

Anlass der Planung war unter anderem ein Antrag für eine gewerbliche großflächige offene Stellplatzanlage im Blockinnenbereich gewesen, welche die Wohnruhe in diesem Bereich erheblich gestört und zu einer Qualitätsminderung geführt hätte. Dieses Beispiel zeigte, dass die Anwendung von § 34 BauGB nicht ausreicht, um den Erhalt und die Sicherung der Wohnnutzung sicherzustellen und zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes beizutragen.

Aus diesem Grund war es erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen, um durch entsprechende Festsetzungen dieses Ziel zu sichern. Der Bebauungsplan hat außer dem Ziel, die Wohnnutzung im Plangebiet zu stärken auch den Zweck den Freiraumanteil innerhalb der Blockinnenbereiche zu erhöhen und Ansiedlung störenden Gewerbes oder offener Stellplatzanlagen im Blockinnenbereich vorzubeugen.

1.2 Verfahren

1.2.1 Gewähltes Verfahren

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt.

Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert und

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter besteht.

Aufgrund der Anwendung des vereinfachten Verfahrens, kommen folgende Abweichungen vom Normalverfahren zum Tragen:

1. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

2. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der 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 gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1, Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Es wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.
4. Auszugleichende Eingriffe in Natur und Landschaft treten per Gesetzesfiktion nach § 13 a Abs. 4 BauGB nicht ein.

1.2.2 Ablauf

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss Nr. 2455/10 vom 20.01.2011 (veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 4/2011 am 25.02.2011) eingeleitet.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gebilligt und die öffentliche Auslegung wurde mit Beschluss DS 1317/14 vom 17.12.2014 beschlossen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 02.02. bis 06.03.2015 statt und die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.01.2015 beteiligt.

1.3 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan ILV625 „Magdeburger Allee - Feldstraße“ umfasst zwei gründerzeitliche Wohnblöcke zwischen Magdeburger Allee im Westen, Ammertalweg im Süden, Feldstraße im Osten und Stollbergstraße im Norden.

Die Grenze des Geltungsbereiches wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Straßenverkehrsflurstücke 9/1 (Gemarkung Ilversgehofen, Flur 13) sowie 20/1 (Gemarkung Ilversgehofen, Flur 6), im Osten durch die westliche Grenze des Straßenverkehrsflurstücks 136/2 (Gemarkung Ilversgehofen, Flur 6), im Süden durch die nördliche Grenze des Straßenverkehrsflurstücks 57/3 (Gemarkung Ilversgehofen, Flur 7) und im Westen durch die östliche Grenze der Straßenverkehrsflurstücke 64, 65 und 83/1 (Gemarkung Ilversgehofen, Flur 13).

Der Wahl des Geltungsbereiches erfolgte aufgrund der zu treffenden Festsetzungen für die Baugebiete innerhalb der beiden Baublöcke und in Abgrenzung zwischen Baugebieten und Verkehrsflächen.

Der Geltungsbereich hat eine Flächengröße von ca. 3,8 ha.

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan Mittelthüringen stellt das Gebiet, in dem sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans ILV625 befindet, als Siedlungsfläche im Siedlungsbereich der Landeshauptstadt Erfurt dar.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um bestehende integrierte Misch- und Wohngebiete. Daher steht die Planung im Einklang mit dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelthüringen.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Die Landeshauptstadt Erfurt verfügt seit Mai 2006 über einen wirksamen Flächennutzungsplan (Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Erfurt, Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11 vom 27.05.2006).

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Gemischte Baufläche „M“ dar und stellt den großräumigen Zusammenhang um die Magdeburger Allee her. Der Bebauungsplan konkretisiert die Darstellung des Flächennutzungsplanes in der nachgelagerten Planungsebene und trifft differenzierte Festsetzungen. Es werden in Teilbereichen Mischgebiete, Besondere Wohngebiete und Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Eine Durchmischung des Gebietes insgesamt im Maßstab des FNP ist weiterhin vorhanden. Die Festsetzung von Wohngebieten widerspricht nicht dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

1.4.3 Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planungsziele wurde aufgrund eines konkreten beantragten Vorhabens eine Veränderungssperre beschlossen. (Veränderungssperre VS 021 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ILV625 "Magdeburger Allee/Feldstraße", beschlossen am 28.03.2012, Beschluss-Nr. 2501/11, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 15/2012 vom 03.08.2012 und 1. Verlängerung der Veränderungssperre VS 021 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ILV625 "Magdeburger Allee/Feldstraße", beschlossen am 17.04.2014, Beschluss-Nr. 2448/13, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 14/2014 vom 25.07.2014).

Die Veränderungssperre ist mittlerweile abgelaufen.

1.4.4. Erhaltungssatzung

Die Grundstücke bzw. Gebäude entlang der Magdeburger Allee liegen im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung EH 014 "Magdeburger Allee", beschlossen am 21.05.2014 (Beschluss-Nr. 1560/13), bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 15/2014 vom 15.08.2014.

Hier sind folgende Erhaltungsziele definiert:

I. Erhalt der städtebaulichen Eigenart hinsichtlich der Geschossigkeit, des Öffnungsverhältnisses und der Fassadengliederung, der Fassadenmaterialien, der Dachformen- und Deckung

II. Erhalt der städtebaulichen Eigenart hinsichtlich der Orientierung der Hauptgebäude und der Nutzungen zum öffentlichen Raum der Magdeburger Allee

III. Erhalt und Qualifizierung des Freiraums im Blockinnenbereich auf den Hauptgebäuderückseiten durch der Hauptnutzung untergeordneten Nutzungen

IV. Verhinderung neuer Baulücken

V. Erhalt der Nutzungsmischung mit einem überwiegenden Wohnanteil in den oberen Geschossen sowie Einzelhandel, Dienstleistungen, Gaststättengewerbe, sonstiges Gewerbe und sozialen Nutzungen in den Erdgeschossen

VI. Erhalt der Erlebbarkeit und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes für Fußgänger

1.4.5 Konzeptioneller Stadtteilplan Ilversgehofen

Der Stadtrat Erfurt hat am 26.11.2008 mit Beschluss Nr. 000459/08 den "Konzeptionellen Stadtteilplan Ilversgehofen" bestätigt. Hierbei handelt es sich um ein städtebauliches Konzept gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB.

Kernpunkt dieser städtebaulichen Rahmenplanung ist unter anderem das räumliche Leitbild, mit dem die Handlungsfelder und Schwerpunkträume für den Stadtteil Ilversgehofen definiert werden. Ein weiterer Handlungsschwerpunkt leitet sich aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt ab, in dem die Magdeburger Allee als zentraler Versorgungsbereich der Stadt Erfurt definiert wurde.

Die räumlich relevanten Zielsetzungen für die Magdeburger Allee, sind im Konzeptionellen Stadtteilplans Ilversgehofen als "Konsolidierungsgebiet mit Priorität" vorgegeben. Konkret handelt es sich um die Sicherung der Raumkanten und der Einzelgebäude. Der vorliegende Bebauungsplan ist damit ein Instrument zur Umsetzung und Sicherung der Ziele der informellen Planung KSP Ilversgehofen.

1.4.6 Denkmalrecht

im Planungsgebiet sind unmittelbar gegenständlich folgende Bau- und Bodendenkmale betroffen:

Das Plangebiet befindet sich im archäologischen Relevanzgebiet mit ur- und frühgeschichtlichen Siedlungs- und Grabbefunden.

Rechtsgrundlage:

Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574)

1.5 Bestandsdarstellung

Der Geltungsbereich wird westlich durch die Magdeburger Allee, südlich durch den Ammertalweg, östlich durch die Feldstraße und nördlich durch die Stollbergstraße begrenzt. Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ist durch zwei Baufelder in mehrgeschossiger Blockrandbebauung geprägt. Die Baufelder werden durch die Lagerstraße durchschnitten. Die Blockrandbebauung wird überwiegend durch Wohnnutzung und nicht störendes Gewerbe genutzt. Der Blockinnenbereich ist durch Nebengebäude, vereinzelte Stellplatzunterbringung und begrünten Freiraum geprägt.

Planungsziele sind die Sicherung der gründerzeitlichen Blockrandstruktur und eines adäquaten Freiraumanteils im Blockinnenbereich. Damit soll eine weitere Versiegelung im Blockinnenbereich vermieden werden durch die die Wohn- und Aufenthaltsqualität in den Baufeldern beeinträchtigt wird. Des Weiteren soll das bestehende Nebeneinander von Wohnen und nicht störendem Gewerbe gesichert werden.

Das Mischgebiet entlang der Magdeburger Allee ist Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches gemäß Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt Erfurt. Das heißt hier ist das ausdrückliche Ziel Einzelhandelserweiterungen zuzulassen und an anderer Stelle zu vermeiden. Das widerspricht jedoch nicht dem Ziel des Bebauungsplanes, die nachteilige Wirkung größerer hochfrequentierter Stellplatzanlagen z.B. größerer Einzelhandelseinrichtungen im Blockinnenbereich auszuschließen.

Anlass der Planung war u.a. die Neuordnung der Ilvers-Passage. Die Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1500 m² im Zentralen Versorgungsbereich Magdeburger Allee entspricht den Zielen des EHK und wurde befürwortet. Die ursprüngliche Absicht dazu 47 hochfrequentierte Besucherstellplätze offen im Blockinnenbereich anzuordnen, hätte jedoch den Fortbestand der Wohnnutzung und damit die Erhaltung des Quartiers erheblich gefährdet. Aufgrund der bestehenden Störungen von der Magdeburger Allee kommt dem Schutz der Wohnruhe in den Innenhöfen eine hohe Bedeutung zu.

Zwischenzeitliche wurde eine Einigung zwischen Verwaltung und Investor hinsichtlich der Umstrukturierung der Stellplatzanlage sowie der Zwischennutzung des Blockrandbereiches erzielt, eine Baugenehmigung erteilt und die Baumaßnahme abgeschlossen.

1.5.1 Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich circa 2,5 km von der Erfurter Altstadt und damit der Innenstadt entfernt im nordöstlichen Teil des Erfurter Gründerzeitgürtels. Es grenzt unmittelbar an den zentralen Bereich Ilversgehofens mit der Magdeburger Allee und deren nördlichen Ende dem Ilversgehofener Platz an. Es liegt an einer wichtigen Entwicklungsachse der Stadt, welche die historische Altstadt mit den nordwestlichen Stadtteilen, mit einem hohen Bevölkerungsanteil und wichtigen Gewerbeflächen verbindet.

1.5.2 Stadtstruktur / Aktuelle Nutzung

Mit der Entfestigung Erfurts konnten ab 1882 neue Baugebiete vor den Toren der Stadt entwickelt werden.

Die städtebauliche Eigenart des Gebietes wird zum einen durch die bauliche Struktur und zum anderen durch eine typische Nutzungsmischung geprägt. Die städtebauliche Struktur ist hierbei durch Grundstücksstrukturen auf der östlichen Straßenseite der Magdeburger Allee mit einem prägenden Gebäudebestand und Gebäudeensemble der Vorgründer- und Gründerzeit verbunden mit vielfältigen Nutzungen geprägt und entstand hauptsächlich in der Zeit der Stadterweiterungen zum Ende des 19. Jahrhunderts bis zum Beginn des 20. Jahrhunderts zwischen der ehemaligen Ortschaft Ilversgehofen und der Kernstadt Erfurt.

Aus dieser baugeschichtlichen Entwicklung heraus entstand ein Quartier in dem die heute prägende gründerzeitliche Struktur durch bestehende, vorgründerzeitliche Gebäudeensembles, insbesondere entlang der Lagerstraße unterbrochen wird. Die hieraus resultierende unterschiedliche Maßstäblichkeit der Bebauung führt zu einer bauhistorischen Collage erhaltenswerter Bebauung und Bebauungsstruktur.

Die Magdeburger Allee selbst stellt als Blick- und Hauptwegeachse die Verbindung zwischen Innenstadt und den nordöstlichen Stadtgebieten her und ist das Rückgrat des Stadtteils Ilversgehofen mit dem Stadtteilplatz Ilversgehofener Platz als deren nördlicher Abschluss und zentraler Bereich Ilversgehofens.

Die gleichartige städtebauliche Gestalt stellt sich auf der östlichen Seite der Magdeburger Allee hauptsächlich durch eine drei- bis viergeschossige Bauweise, die Fassadengestaltung mit Backstein und einheitliche Trauf- und Firsthöhen und Dachlandschaften dar.

Das Büro- und Geschäftshaus "Ilvers-Passage" an der Ecke Magdeburger Allee/Stollbergstraße, welches in den 1990er Jahren errichtet wurde, stellt ein architektonisches Solitär in der Blockrandbebauung dar.

Die Blockinnenbereiche, mit dem städtebaulichen Ziel eines ruhigen Wohnumfeldes, sind weitgehend frei von Hauptnutzungen und nur vereinzelt durch überdimensionierte Nebenanlagen oder Stellplätze zu intensiv genutzt.

Neben der überwiegenden Wohnnutzung gibt es entlang der Magdeburger Allee, der Stollbergstraße und Lagerstraße vielfältige mischgebietstypische Nutzungen. Diese beschränken sich oftmals auf das Erdgeschoß, abgesehen von Büronutzungen.

1.5.3 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt über die Magdeburger Allee. Das Verkehrsaufkommen auf dieser Erschließungsstraße ist sehr hoch, woraus sich eine hohe Lärmbelastung für die anliegenden Wohnnutzungen ergibt. Aufgrund des verkehrsbedingten Lärms innerhalb des Gebiets kommt den Blockinnenbereichen eine besondere Bedeutung für den Schutz der Wohnruhe zu.

An das Plangebiet anschließend gibt es eine Straßenbahnhaltestelle für die Linien 1 und 5 an der Magdeburger Allee, durch die das Gebiet an das ÖPNV-Netz angeschlossen ist.

Die übrigen Straßen haben die Klassifizierung von Anliegerstraßen.

1.5.4 Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich ist bereits bebaut. Das Gebiet ist dementsprechend bereits vollständig erschlossen und die Ver- und Entsorgung ist gesichert.

1.6 Planungsziele

Die städtebaulichen Ziele des einfachen Bebauungsplans ILV625 sind:

Schutz und Entwicklung der bestehenden gründerzeitlichen Blockstruktur in ihrer Nutzung und Raumstruktur durch

- Erhaltung, Sicherung und Fortentwicklung der Wohnnutzung
- Sicherung der Nutzungsmischung mit das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen
- Sicherung der Option einer Blockschließung entlang der Magdeburger Allee
- Ausschluss von offenen Stellplätzen für Einzelhandelsnutzungen oder andere hochfrequentierte Besucherstellplätze im Blockinnenbereich und
- Sicherung eines adäquaten Freiraumanteils im Blockinnenbereich

2 Begründungen der Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Ausweisung des Plangebietes als Mischgebiet (MI), Besonderes Wohngebiet(WB) und Allgemeines Wohngebiet (WA) wird dem baulichen Bestand und der aktuellen Nutzung des Gebietes Rechnung getragen.

Insbesondere die Festsetzung des WB erfolgte aufgrund der anhängenden Bestandsanalyse und soll den überwiegenden Wohnanteil und dessen Fortentwicklung, jedoch auch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen sichern, die mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Es handelt sich um eine besondere Eigenart der Nutzungsmischung in diesem Straßenzug mit dem Ziel der Fortentwicklung des Wohnens.

Zu den textlichen Festsetzungen 1.1.1; 1.1.2; 1.3.1.:

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im Plangebiet ausgeschlossen, da diese Nutzungen auf Grund ihrer Größe (Ziel ist ein sparsamer Verbrauch der Ressource Boden), der mangelnden städtebaulichen Einfügung und den mit besagten Nutzungen verbundenen störenden Emissionen (Geruch, Lärm etc.) nicht mit den städtebaulichen Zielstellungen in Einklang zu bringen sind. Außerdem sind aufgrund der Grundstücksgrößen und der vorhandenen Bebauung diese Nutzungen kaum realisierbar.

Vergnügungsstätten sollen im Plangebiet nicht zulässig sein, da der vorhandene Bestand an Nutzungen überwiegend durch Wohnen geprägt ist. Außerdem sind in unmittelbarer Umgebung mehrere soziale Einrichtungen für Kinder und Jugendliche vorhanden. Durch eine Häufung von Vergnügungsstätten in durch Wohnen geprägten Teilen von Mischgebieten und besonderen Wohngebieten, sind häufig Trading-Down-Effekte zu erwarten. Dies würde dem Ziel der Entwicklung und Stabilisierung der Magdeburger Allee als Nebenzentrum entgegen wirken.

Zur textlichen Festsetzungen 1.1.3;

Die ursprünglichen textlichen Festsetzungen zu den Erfurter Läden entfallen, da dieser Anlagen-/Betriebstyp im neuen Erfurter Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2019 nicht mehr definiert wird. Im Einzelfall ist die damit verbundene Verkaufsfläche auf 800 m² beschränkt (Schwelle zur Großflächigkeit) bzw. muss die städtebauliche Verträglichkeit untersucht werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches im MI1 befindet sich eine großflächige Einzelhandelseinrichtung von 1500 m² als Lebensmittelvollversorger (Magdeburger Allee/Ammertalweg). Dieser soll in seinem Bestand gesichert werden, da er sich im Bereich des Nebenzentrums Magdeburger Allee gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzepts befindet. Aus diesem Grund wurde die Fremdkörperfestsetzung getroffen. Der Rahmen der eingeräumter Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen ist hinreichend bestimmt durch den Ausnahmeverbehalt, die Abgrenzung des MI1, die überbaubare Grundstücksfläche und die Sortimentsliste im EHK.

Die Kleinteiligkeit der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe im Bereich des Nebenzentrums soll gestärkt werden.

Die textliche Festsetzung Nr.1.4. regelt, dass keine Fremdwerbeanlagen als sonstige eigenständige Gewerbebetriebe in allen Gebietskategorien zulässig sind. Grund hierfür sind der Erhalt des überwiegend als gründerzeitliche Blockrandbebauung geprägten Gebietscharakters, die bereits vorhandene Vielzahl des Bestands und die Zulässigkeit von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung durch die Anzahl von gewerblichen Nutzungen sowie die bereits im öffentlichen Raum genehmigten und vorhandenen Fremdwerbeanlagen auf Großboards, so dass keine weitere störende Häufung auftritt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den MI, WA und WB festgesetzt durch die Größe der zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse. Dabei entspricht die Größe der zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen, der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und der festgesetzten GRZ.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen richten sich nach dem Bestand. Bestehende Gebäude, die niedriger sind als die Festsetzungen, haben Bestandsschutz. Dachgeschosse dürfen ausgebaut werden, ohne Vollgeschosse zu werden.

Die Obergrenzen der GFZ und GRZ gemäß § 17 BauNVO werden für die einzelnen Baugebiete insgesamt eingehalten.

Jedoch gibt es grundstücksbezogenen Einzelfälle in denen diese aus dem Bestand heraus bereits überschritten werden. Dies hängt mit der unterschiedlichen Grundstückssituation zusammen, da zwar eine homogene Blockrandbebauung hinsichtlich der Geschossigkeit und der Bautiefen vorhanden ist, dies jedoch auf unterschiedlich großen Grundstücken erfolgte. D.h. im Einzelfall sind relativ kleine Grundstücke vorhanden, bei denen die Obergrenzen im Bestand nicht eingehalten werden kann und relativ große Grundstücke bei denen die Obergrenzen deutlich unterschritten werden. Da aber die Obergrenzen, auf das jeweilige gesamte Baugebiet bezogen, deutlich eingehalten werden, erfolgt die Sicherung des Bestandes und dessen Fortentwicklung durch die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan.

Im Plangebiet findet sich in den einzelnen Baugebieten hinsichtlich der Geschossigkeit und der Bauweise eine relativ homogene Bauweise, die es im Sinne des städtebaulichen Gesamteindrucks zu erhalten und fortzuführen gilt.

2.3 Bauweise

Die Bauweise wurde ebenfalls gemäß des vorhandenen Gebäudebestands festgesetzt, der sich als geschlossene Blockrandbebauung darstellt. Eine Ausnahme hiervon bilden die Gebäude entlang der Lagerstraße mit einer halboffenen abweichenden Bauweise, die teils einseitig an die Grundstücksgrenzen angebaut sind und teilweise die normalerweise nach ThürBO erforderlichen Abstandsflächen unterschreiten. Weiter werden sie durch eine Hofform charakterisiert mit Hauptnutzungen im hinteren Grundstücksbereich. Hier wurde keine (abweichende) Bauweise festgesetzt, da sie zum Einen für einen qualifizierten Bebauungsplan nicht erforderlich ist und zum Anderen nicht praktikabel für die unterschiedlichen

Situationen festsetzbar ist. Der § 6 Abs. 1 Nr. 1 und 2 ThürBO kommen bei Verzicht einer Festsetzung der Bauweise in einem qualifizierten Bebauungsplan nicht zur Anwendung, da planungsrechtlich keine Regelung getroffen wird und § 34 BauGB nicht anwendbar ist, so dass bei Verzicht der Festsetzung einer Bauweise die Bauweise (offen, abweichend oder geschlossen) für die Planung/Umsetzung von Bauvorhaben unter Beachtung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche frei wählbar ist.

2.4 Überbaubare Flächen

Im straßenseitigen Bereich wurden Baulinien aufgrund der vorhandenen Gebäudeflucht festgesetzt. Die Baulinien wurden entlang der Gebäudekanten gesetzt, damit die historischen Baufluchten im Plangebiet erhalten bleiben. Im Bestand treten kaum Eingänge, Treppen, Überdachungen und Anbauten in geringem Maße über die Baufluchten hinaus.

Die Baugrenze ist so gewählt, dass Balkonanlagen und kleinere Anbauten hinter der historischen Bauflucht zulässig sind.

2.5 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes sind zulässige Nebennutzungen in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche vorhanden. Diese genießen unter Umständen materiellen und formellen Bestandsschutz, der im Einzelfall zu prüfen ist.

Der Ausschluss von überbaubaren Grundstücksflächen im Blockinnenbereich wird getroffen, um einer Störung der Wohnruhe durch Nutzungsintensivierung und einer weiteren Flächenversiegelung innerhalb der Innenhöfe vorzubeugen. Die Regelung leitet sich direkt aus den Planzielen für den Bebauungsplan (siehe 1.6).

2.6 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen

Zur textlichen Festsetzungen 3.1:

Nebenanlagen sowie Stellplätze, Carports und Garagen sind in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche nur ausnahmsweise und bis zu 75 % der Hauptgebäudegrundfläche zulässig. Komplett ausgenommen hiervon sind Besucherstellplätze für Einzelhandelseinrichtungen.

Mit dieser Festsetzung wird einer weiteren Versiegelung der Blockinnenhöfe und Störung der Wohnruhe vorgebeugt. Die Zulässigkeit neuer Nebenanlagen bzw. Stellplätze, Carports und Garagen wird im Einzelfall pflichtgemäß geprüft. Für die beiden im Bestand vorhandenen Stellplatzanlagen im Mischgebiet MI1 und MI3 wurde eine zeichnerische Festsetzung zur Bestandssicherung getroffen und um weitere hochfrequentierte Stellplatzanlagen im Blockinnenbereich auszuschließen. Dies trifft insbesondere auf Einzelhandelseinrichtungen zu, für die aus diesem Grund Besucherstellplätze im Blockinnenbereich komplett ausgeschlossen wurden. Bei der Erteilung einer Ausnahme ist zu prüfen, inwieweit das Verhältnis zwischen Hauptgebäude und Nebenanlagen eingehalten wird und um auf die unterschiedlichen Grundstücksgrößen im Plangebiet reagieren zu können (z.T. große Grundstücksgrößen im Verhältnis zum Hauptgebäude), wurde die maximale

Grundfläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auf 75 % der Hauptgebäudegrundfläche erhöht. Die zulässigen Hauptgebäudegrundflächen ergeben sich durch die Baufelder.

2.7 Verkehrsflächen

Aufgrund der Lage der Lagerstraße innerhalb des Plangebietes wurde hier die Straßenverkehrsfläche in Abgrenzung zu den Baugebieten festgesetzt. Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

2.8 Gestaltungsfestsetzungen

Lauflicht und Wechselwerbeanlagen sind im MI, WB und WA nicht zulässig. Werbeanlagen sind im Mi, WB und WA an der Stätte der Leistung innerhalb der Höhe des Erdgeschosses und ausnahmsweise bis maximal zur Oberkante der Fensteröffnungen des 1.OGs zulässig.

Werbeanlagen sind im MI und WB bis zu einer Größe von maximal 3,0 m² und im WA bis zu einer Größe von maximal 1,5 m² zulässig. Im WA sind keine be- oder hinterleuchtete Werbeanlagen zulässig.

Werbeanlagen an den Brandwänden sind unzulässig.

Die Beschränkung der Werbeanlagen ist erforderlich, da es sich um Wohngebiete und überwiegend durch Wohnen geprägte Mischgebiete handelt und optische Unruhen vermieden werden sollen, welche die Wohnruhe stören.

Die Festsetzung zur Lage der Werbeanlagen wird getroffen, um sich einerseits am Bestand zu orientieren und eine weitere Häufung von Werbeanlagen zu vermeiden und damit die Gebietscharakteristik weiter erkennbar bleibt und keine großflächige, störende Werbung angebracht wird. Die Ausnahme kann im Einzelfall bei stark von Besuchern frequentierten Nutzungen wie Einzelhandel u. ä. erteilt werden. Für Büronutzungen ist dies nicht erforderlich.

Werbeanlagen, die auf Stellplatzanlagen im Blockinnenbereich hinweisen, würden weitere KFZ-Bewegungen in den der Wohnruhe dienenden Bereich verursachen und sollen aufgrund der Planungsziele, daher ausgeschlossen werden. Deshalb sind Werbeanlagen an den Brandwänden, die von der Straßenverkehrsfläche vom MIV aus gut zu erkennen sind, unzulässig.

2.9 Umweltprüfung, Baumbestand

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Baumbestand unterliegt der Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt, die Begrünung bei Baumaßnahmen regelt die städtische Begrünungssatzung.

3 städtebauliche Kennziffern; Folgekosten

Flächennutzung:	Fläche [m ²]	Anteil [%]
Größe des Geltungsbereichs	37.806	100
Art der baulichen Nutzung:		
Allgemeine Wohngebiete (nicht überbaubare Grundstücksfläche)	7.370	19,5
Allgemeine Wohngebiete (überbaubare Grundstücksfläche)	6.583	17,4
Besondere Wohngebiete (nicht überbaubare Grundstücksfläche)	2.783	7,4
Besondere Wohngebiete (überbaubare Grundstücksfläche)	3.424	9,1
Mischgebiete (nicht überbaubare Grundstücksfläche)	7.557	20,0
Mischgebiete überbaut (überbaubare Grundstücksfläche)	7.567	20,0
SUMME:	35.284	93,3
Verkehrsflächen	2.522	6,7
Flächen für Nebenanlagen (Teil des MI)	2.530	6,7

Die Planung stellt eine Angebotsplanung ohne Bauverpflichtung dar. Insoweit ergeben sich allein aus dem Bebauungsplan keine finanziellen Auswirkungen für die Landeshauptstadt Erfurt.

Weitere bzw. zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen zu dem Bestand sind nicht erforderlich.

4 Hinweise

Archäologische Bodenfunde und Bodenaufschlüsse

Die Hinweise zu den bodenarchäologischen Funden und den Bodenaufschlüssen sind in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu beachten.

Sie sind notwendig, da auf Grund der Lage des Bebauungsplangebietes im Bereich des Siedlungsgebietes der Stadt Erfurt mit Bodenfunden zu rechnen ist und geplante Erdaufschlüsse sowie größere Baugruben rechtzeitig anzuzeigen sind.

Einsichtnahme von Vorschriften

Der Hinweis erfolgt, um Anforderungen des rechtsstaatlichen Publizitätsgebotes nachzukommen im Bezug auf Festsetzungen des Bebauungsplanes, die sich auf nichtstaatliche Regelungen beziehen (DIN-Normen etc.).

Die Öffentlichkeit wird so verlässlich und in zumutbarer Weise darauf hingewiesen, wo sie Kenntnis von den im Bebauungsplan genannten Vorschriften erlangen kann.

Altlasten

Dem Umwelt- und Naturschutzamt liegen derzeit keine Aussagen zur detaillierten Nutzungshistorie der Gebäude und Freiflächen sowie zu Art, Umfang und Dauer der hier gehandhabten umweltrelevanten Stoffe vor. Gutachten sind uns zu diesen Objekten nicht bekannt.

Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien in Boden, Wasser oder Luft angetroffen, so ist die untere Bodenschutzbehörde, Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Bei Tiefbauarbeiten im Rahmen von Baumaßnahmen ist mit dem Anfall von belastetem Aushub zu rechnen, der nach Deklarationsanalysen gern. den Technischen Regeln der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) verwertet und entsorgt werden muss.

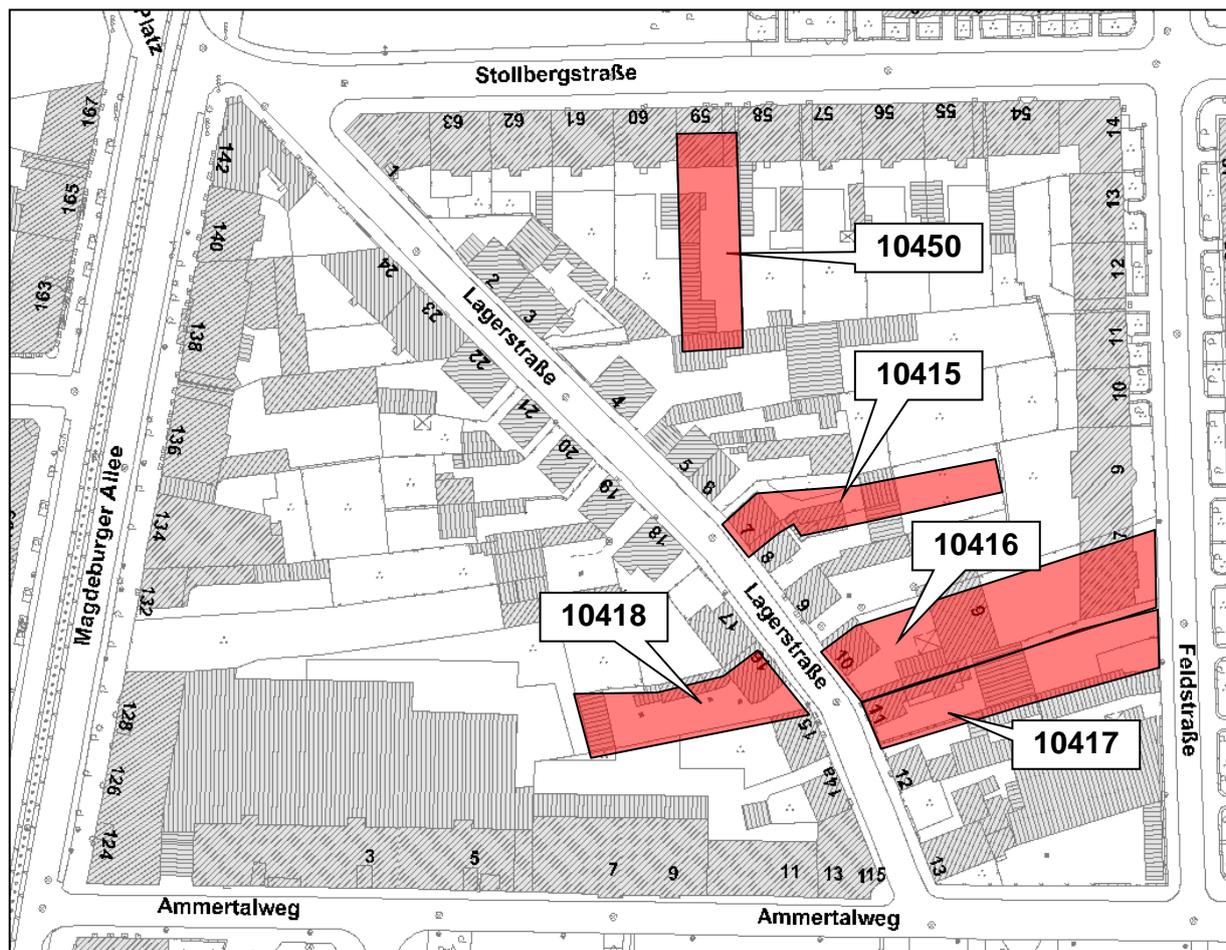
Aushubmaterial ist gemäß Parameterkatalog den TR LAGA durch ein fachkundiges ingenieurtechnisches Unternehmen untersuchen zu lassen und der unteren Bodenschutzbehörde! Umwelt- und Naturschutzamt, Stauffenbergallee 18, 99085 Erfurt sind die Analyseergebnisse vorzulegen. Die Maßnahme ist fachgutachterlich zu begleiten.

Flächen mit Verdacht auf Bodenkontaminationen:

THALIS Kennziffer	Lage	von	bis	Historie
10415	Lagerstraße 7	1935		Schuhwarenfabrik
10416	Lagerstraße 10	1992		Metalldruckerei
10417	Lagerstraße 11	1914 1920 1930		Erfurter Glasinstrumentenfabrik Gummiwarenfabrik Stanzmesserfabrik

		1950		Mühlenbauanstalt Spedition
10418	Lagerstraße 16	1976 1992	1980	PGH Kesselreinigung Kessel und Anlagen GmbH, Gasgeräteservice
10450	Stollbergstraße 59	1924	1930	Farben- und Lackfabrik

Lageplan Standorte



5 Anhang - Bestandsaufnahme

Bestandsaufnahme im Bereich Magdeburger Allee, Feldstraße, Ammertalweg, Lagerstraße und Stollbergstraße (1. Halbjahr 2014)

Adresse	vorhandene Nutzungen	Geschosse/ Dach	Bauweise/ Grenzabstände	Zufahrten/ Stellplätze	Hof-/ Innennutzung	Nebenanlagen/ Nebennutzungen/ Werbung	Besonderheiten/ Anmerkungen
Ammertalweg 1	EG: REWE 1500m ² VKF nahversorgungsrelevanter Einzelhandel + 1x Leerstand (Gewerbe) Zeitarbeitsfirma 9 Wohnungen	3 VG Nutzung DG	geschlossen			Werbung an der Stätte der Leistung	
Ammertalweg 3	EG: Reisebüro, Leerstand	3 VG Nutzung DG	geschlossen		Dachterrasse	Werbung an der Stätte der Leistung	
Ammertalweg 5	12 Wohneinheiten	3 VG Nutzung DG	geschlossen		Dachterrasse		Loggia über 2 Etagen DG Dachterrasse
Ammertalweg 7	EG: Rossmann (7-13), 4x Arzt, 1x Podologie, 1, Physiotherapie, 3x Anwalt, 1x Logopäde, 1x Berufsberater, 2x Finanzdienstleistung, 1x Sicherheitsfirma, 1x BAK, 1x Baufirma, 1x Service- und Systemtechnik	3 VG Nutzung DG	geschlossen	Einfahrt zu Parkplätzen	146 öffentliche überdachte und unüberdachte Stellplätze plus 40 private Stellplätze in Tiefgarage	Werbung an der Stätte der Leistung	DG: Dachterrasse Erker über 2 Etagen

Ammertalweg 9	14 Wohneinheiten (über EG 11-15)	3 VG Nutzung DG	geschlossen	Hauseinfahrt	1x Doppelgarage		
Ammertalweg 11	Fleischerei/ Imbiss	3 VG Nutzung DG	geschlossen			Werbung an der Stätte der Leistung	4 Balkone im öffentlichen Raum
Ammertalweg 13	Bäckerei	2 VG Nutzung DG	geschlossen	11 Stellplätze (für 9-15) im Hof		Werbung an der Stätte der Leistung	
Ammertalweg 15	Apotheke	2 VG Nutzung DG	geschlossen			Werbung an der Stätte der Leistung	
Lagerstraße 1	Zahnarzt, Ingenieurbüro 5 Wohnungen	4 VG Nutzung DG	halboffen	3 Stellplätze vorm Haus			
Lagerstraße 2	Imbiss 2 Wohnungen	2 VG Nutzung DG	halboffen			Hinterhaus Werbung an der Stätte der Leistung	
Lagerstraße 3	2 Wohnungen	2 VG Nutzung DG	halboffen			Hinterhaus	

Lagerstraße 4	5 Wohnungen im Vorderhaus 3 Wohnungen im Hinterhaus	2 VG Nutzung DG	offen	Einfahrt Hinterhaus	Stellplätze	bewohntes Hinterhaus 2 VG	
Lagerstraße 5	3 Wohnungen	2 VG Nutzung DG	halboffen			Garagenblock	
Lagerstraße 6	3 Wohnungen	2 VG Nutzung DG	halboffen	Einfahrt Hinterhaus		bewohntes Hinterhaus 2 VG	
Lagerstraße 7	Bauingenieur + Wohnung	2 VG Nutzung DG	halboffen				
Lagerstraße 8	2 Wohnungen	2 VG Nutzung DG	halboffen				
Lagerstraße 9	2 Wohnungen	2 VG Nutzung DG	halboffen	Hofeinfahrt		Hinterhaus/ Garagen	
Lagerstraße 9a	2 Wohnungen	2 VG Nutzung DG	halboffen				

Lagerstraße 10	ehemals Frisör/ Frisöreinkauf	2 VG Nutzung DG	halboffen				
Lagerstraße 11	Raumausstatter	2 VG Nutzung DG	halboffen	Hofeinfahrt	Hinterhaus (ehem. Lagerhalle o. ä.) bis hin zur Feldstraße	Werbung an der Stätte der Leistung	
Lagerstraße 12	Elektromeister 2 Wohnungen	2 VG Nutzung DG	halboffen	Hofeinfahrt		angrenzendes Nebengebäude	
Lagerstraße 13	Containerdienst/ Änderungsschneiderei	2 VG Nutzung DG	offen	Hofzufahrt über Ammertalweg		Werbung an der Stätte der Leistung im Nebengebäude Schneiderei und 5 Garagen 2 große Werbeplakate	
Lagerstraße 14a	1x Wohnung	2 VG Nutzung DG	halboffen	Einfahrt zu Garage	Sitzplatz		
Lagerstraße 15	3 Wohnungen	2 VG Nutzung DG	halboffen				
Lagerstraße 16	Thüringer Spezialreinigung Kessel und Anlagen GmbH 3 Wohnungen	2 VG Nutzung DG	halboffen		Stellplätze/ Garagen	Werbung an der Stätte der Leistung	

Lagerstraße 17	Rechtsanwalt 3 Wohnungen	2 VG Nutzung DG	halboffen	2 Stellplätze	Hofeinfahrt mit Garage		
Adresse	vorhandene Nutzungen	Geschosse/ Dach	Bauweise/ Grenzabstände	Zufahrten/ Stellplätze	Hof-/ Innennutzung	Nebenanlagen/ Nebennutzungen/ Werbung	Besonderheiten/ Anmerkungen
Lagerstraße 18	Betreutes Wohnen	2 VG Nutzung DG	offen		Garagen	Wirtschaftsgebäude	
Lagerstraße 19	2 Wohnungen	2 VG Nutzung DG	halboffen	Hofeinfahrt	Garagen	Hinterhaus 2 VG	
Lagerstraße 20	Leerstand	2 VG	offen				
Lagerstraße 21	Goldschmied + Wohnung	2 VG Nutzung DG	offen			Hinterhaus 2 VG	
Lagerstraße 22	1x Wohnung Leerstand	3 VG	halboffen			Hinterhaus Leerstand	

Lagerstraße 23-24	Gewerbe und Wohneinheiten 2 Wohngemeinschaften, 7 normale Wohnungen 1x Arzt, Landschaftsplaner, Frühstücksdienst, Tagesgruppe, Unternehmensberatung usw.	3 VG	geschlossen	Eingang über großen Hof mit Stellplätzen		Werbung an der Stätte der Leistung, mehrere mehrgeschossige ehemalige Gewerbegebäude	
Adresse	vorhandene Nutzungen	Geschosse/ Dach	Bauweise/ Grenzabstände	Zufahrten/ Stellplätze	Hof-/ Innennutzung	Nebenanlagen/ Nebennutzungen/ Werbung	Besonderheiten/ Anmerkungen
Magdeburger Allee 142	Rechtsanwalt, Eisenflechter	4 VG Nutzung DG	halboffen		ja		
Magdeburger Allee 140	Nagelstudio, Pro Familia, Ergotherapie, Marketing, Internetdienstleistung, Personaldienstleistung 3 Wohnungen	4 VG Nutzung DG	geschlossen	Stellplätze und Eingang im Hof über die Lagerstraße	über Lagerstraße	Werbung an der Stätte der Leistung	diverse Erker
Magdeburger Allee 138	10 Wohnungen EG Leerstand	4 VG Nutzung DG	geschlossen	Hofeinfahrt 8 Stellplätze	Stellplätze		6 Balkone hinten raus
Magdeburger Allee 136	Briefmarken- und Münzhandel, Musikschule, Arbeitsvermittlung, Bar & Lounge	4 VG Nutzung DG	geschlossen	Hofeinfahrt 10 Stellplätze	Stellplätze	2 x benutztes Hinterhaus 2 VG Werbung an der Stätte der Leistung	
Magdeburger Allee 134	Möbelfachgeschäft, Bankfiliale, 6x Arzt, Facility Management	5 VG Nutzung DG	geschlossen	Parkdeck plus Tiefgarage im Hof		2 x benutztes Hinterhaus 2 VG Werbung an der Stätte der Leistung	

Magdeburger Allee 132	Leerstand	2 VG	halboffen			zerfallenes Hinterhaus	
Adresse	vorhandene Nutzungen	Geschosse/ Dach	Bauweise/ Grenzabstände	Zufahrten/ Stellplätze	Hof-/ Innennutzung	Nebenanlagen/ Nebennutzungen/ Werbung	Besonderheiten/ Anmerkungen
Magdeburger Allee 124 -126	1x Arzt, Bankfiliale, Bäcker, Zeitarbeitsfirma, Security	4 VG Nutzung DG	halboffen			Werbung an der Stätte der Leistung	
Feldstraße 6	8 Wohnungen	2 VG Nutzung DG	geschlossen	14 Stellplätze im Hof	ja		
Feldstraße 7	12 Wohnungen 1x Physiotherapie	5 VG Nutzung DG	geschlossen	Nutzung mit 6 zusammen	ja		8 Balkone hinten raus
Feldstraße 9	18 Wohnungen	5 VG Nutzung DG	geschlossen				8 Balkone hinten raus
Feldstraße 10	9 Wohnungen	4 VG Nutzung DG	geschlossen				6 Balkone hinten raus

Feldstraße 11	9 Wohnungen	4 VG Nutzung DG	geschlossen				
Feldstraße 12	10 Wohnungen	4 VG Nutzung DG	geschlossen	3 Garagen 4 Stellplätze	ja		10 Balkone
Adresse	vorhandene Nutzungen	Geschosse/ Dach	Bauweise/ Grenzabstände	Zufahrten/ Stellplätze	Hof-/ Innennutzung	Nebenanlagen/ Nebennutzungen/ Werbung	Besonderheiten/ Anmerkungen
Feldstraße 13	10 Wohnungen 9 besetzt	4 VG Nutzung DG	geschlossen				8 Balkone hinten raus
Feldstraße 14	EG: Haarshop 10 Wohnungen 8 besetzt	4 VG Nutzung DG	halboffen				
Stollbergstraße 54	6 Wohnungen	4 VG Nutzung DG	geschlossen				
Stollbergstraße 55	8 Wohnungen	4 VG Nutzung DG	geschlossen	9 Stellplätze im Hof		Nebengebäude mit Wohnnutzung im Hof	

Stollbergstraße 56	6 Wohnungen	4 VG Nutzung DG	geschlossen				
Stollbergstraße 57	8 Wohnungen	4 VG Nutzung DG	geschlossen	Durchfahrt vorhanden			
Stollbergstraße 58	7 Wohnungen	4 VG Nutzung DG	geschlossen				
Stollbergstraße 59	EG: Paketversand, Kunst- und Bauschlosserei, Modellbaushop	4 VG Nutzung DG	geschlossen	Durchfahrt vorhanden		Werbung an der Stätte der Leistung	
Stollbergstraße 60	9 Wohnungen	4 VG Nutzung Dg	geschlossen				
Stollbergstraße 61	6 Wohnungen	4 VG Nutzung DG	geschlossen				
Stollbergstraße 62	10 Wohnungen	4 VG Nutzung DG	geschlossen				

Stollbergstraße 63	EG: Imbiss 6 Wohnungen	4 VG Nutzung DG	geschlossen				
-----------------------	---------------------------	-----------------------	-------------	--	--	--	--