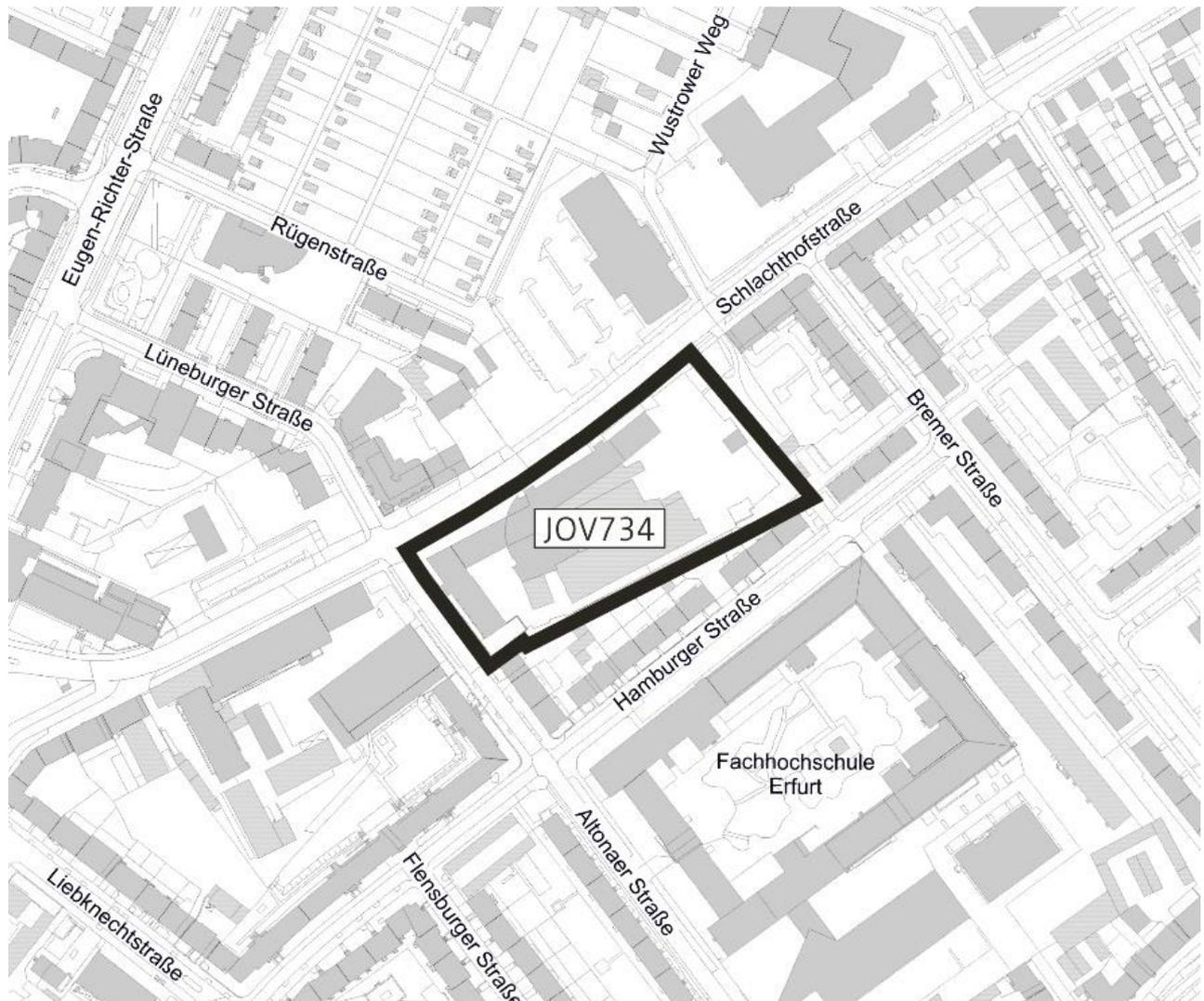


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

## JOV734 „Altonaer Höfe“

Entwurf

Begründung



## Impressum



### Redaktion

Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung  
Warsbergstraße 3  
99092 Erfurt

### Bearbeitung

A N P  
Architektur- und Planungsgesellschaft mbH  
Hessenallee 2  
D-34130 Kassel



### Datum

18.08.2021

## Inhaltsverzeichnis

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Allgemeine Begründung</b>   | <b>5</b>  |
| 1.1      | Plananlass und -erfordernis  | 5         |
| 1.2      | Gewähltes Planverfahren und Verfahrensablauf   | 5         |
| 1.3      | Geltungsbereich  | 7         |
| 1.4      | Übergeordnete Planungen  | 7         |
| 1.5      | Ausgangslage und Bestandsdarstellung   | 12        |
| 1.6      | Allgemeine Planungsziele   | 20        |
| 1.7      | Vorhaben- und Erschließungsplan  | 21        |
| 1.8      | Planungsalternativen   | 23        |
| <b>2</b> | <b>Begründung der Festsetzungen</b>  | <b>24</b> |
| 2.1      | Art der baulichen Nutzung  | 24        |
| 2.2      | Maß der baulichen Nutzung  | 25        |
| 2.3      | Überbaubare Grundstücksfläche  | 27        |
| 2.4      | Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten   | 28        |
| 2.5      | Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen   | 29        |
| 2.6      | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft   | 29        |
| 2.7      | Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien | 31        |
| 2.8      | Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen   | 31        |
| 2.9      | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindung für Bepflanzung                                   | 32        |
| 2.10     | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  | 34        |
| <b>3</b> | <b>Hinweise zum Planvollzug</b>  | <b>36</b> |
| 1        | Archäologische Bodenfunde  | 36        |
| 2        | Denkmalschutz  | 36        |
| 3        | Altlasten  | 36        |
| 5        | Bodenaufschlüsse/Grundwasser   | 37        |
| 5        | Fernwärme  | 37        |
| 6        | Artenschutz- Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen  | 37        |
| 7        | Einsichtnahme von Vorschriften   | 37        |
| <b>4</b> | <b>Folgekosten für die Gemeinde</b>  | <b>37</b> |
| <b>5</b> | <b>Flächenbilanz</b>   | <b>38</b> |
| <b>6</b> | <b>Anlagen</b>   | <b>38</b> |

## 1 Allgemeine Begründung

### 1.1 Plananlass und -erfordernis

Anlass der Planung ist die Absicht des Vorhabenträgers, das derzeit gewerblich genutzte Grundstück (Autohandel/ Büros) im Hanseviertel Erfurts in ein gemischt genutztes Quartier (Wohnen, Büro, nichtstörendes Gewerbe) umzuwandeln. Die bestehenden Gebäude entlang der Altonaer Straße und Schlachthofstraße sollen erhalten werden. Die Hallen im Inneren sollen hingegen abgerissen werden und stattdessen die städtebauliche Struktur der Umgebung aufgegriffen werden und der Blockinnenbereich mit Wohngebäuden ergänzt werden.

Mit dem Vorhaben soll dem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, Büroflächen und Infrastruktur in angemessener Weise Rechnung getragen werden,

Ein Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am 23. Januar 2020 gestellt.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, da auf Basis des vorhandenen einfachen Bebauungsplans JOV573 keine Genehmigungsfähigkeit für das Vorhaben besteht. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes geschaffen werden und für den Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

### 1.2 Gewähltes Planverfahren und Verfahrensablauf

#### 1.2.1 Verfahrenswahl

Der Bebauungsplan JOV734 soll die Umnutzung eines innerstädtischen Bereichs gemäß eines städtebaulichen Konzeptes planungsrechtlich ermöglichen. Es handelt sich somit um eine Maßnahme zur Innenentwicklung. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Die Anwendung des Verfahrens gem. § 13a (1) BauGB ist möglich, sofern die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt und kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Auch dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter vorliegen.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird von der Erstellung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht gem. § 2a BauGB, von der Angabe welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie von einer zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 (4) BauGB abgesehen. Auch wird kein Monitoring zur Umsetzung des Bauleitplanverfahrens durchgeführt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als erfolgt oder zulässig.

Von der Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) bzw. § 4 (1) BauGB kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (2) S. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 (2) S.1 Nr. 1 BauGB abgesehen werden. Aufgrund der komplexen Planungssituation wird von dieser Möglichkeit

keinen Gebrauch gemacht und eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt, um entsprechende Stellungnahme während der Auslegung zu bekommen und diese in das Planverfahren einzustellen.

### 1.2.2 Verfahrensablauf

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 23.01.2020 den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 (2) BauGB gestellt zur „Umnutzung eines bislang großflächig versiegelten Gewerbeareals in ein durchgrüntes, gemischt genutztes, urbanes Quartier mit Wohnnutzung, Büroflächen und nichtstörendem Gewerbe“. Dem Antrag wurde gemäß § 12 (2) Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss wurde am 02.07.2020 vom Stadtrat Erfurt gefasst (Stadtrats-Beschlussnr. 0648/20), der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 14 vom 07. August 2020 ortsüblich bekannt gemacht.

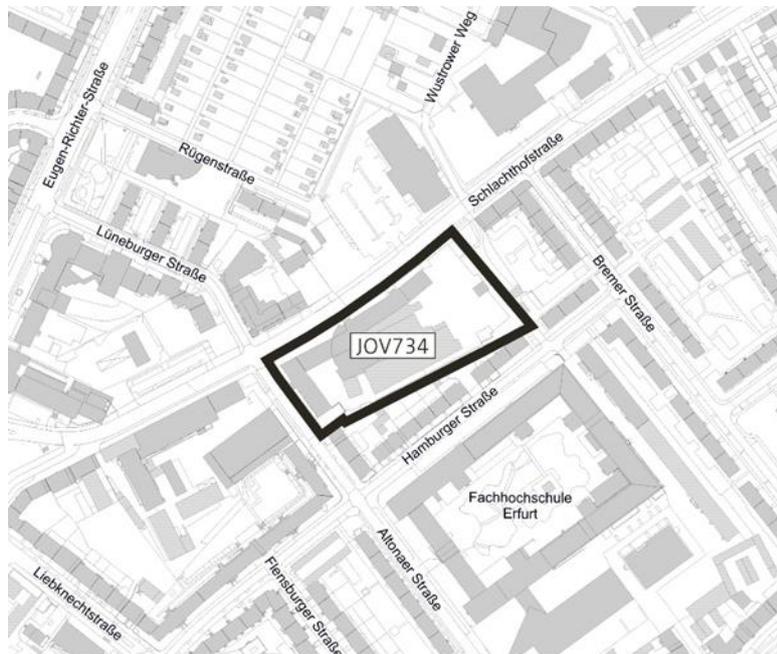
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand im Zeitraum vom 17. August 2020 bis 18. September 2020 statt. In der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen von Bürgern zum Planverfahren / Vorhaben abgegeben.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 (2) S. 1 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 07. August 2020 zur Stellungnahme bis zum 18. September 2020 aufgefordert.

Die in der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen wurden in das Bauleitplanverfahren eingestellt.

### 1.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans JOV734 „Altonaer Höfe“ befindet sich im sogenannten Hanseviertel Erfurts nordöstlich der Altstadt, in unmittelbarer Nähe zur Fachhochschule Erfurt.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Gesamtgröße von ca. 1,2 ha und umfasst das Flurstück 250/18 der Flur 42 in der Gemarkung Erfurt.

Es wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die Schlachthofstraße,
- im Nordosten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Bremer Straße,
- im Südosten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Hamburger Straße,
- im Südwesten durch die Altonaer Straße.

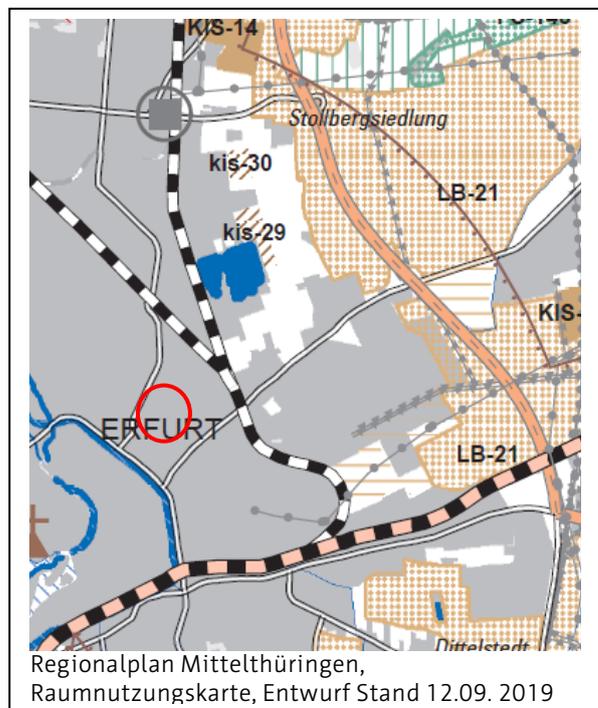
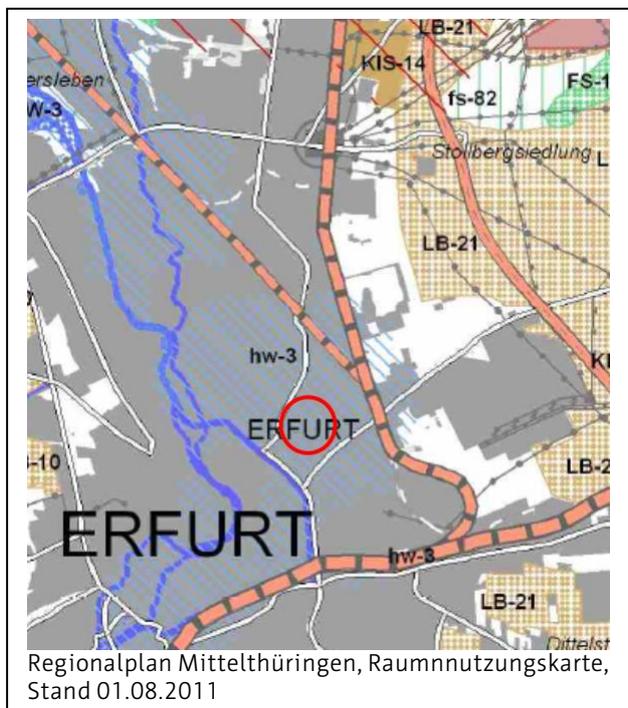
Das Flurstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

### 1.4 Übergeordnete Planungen

#### 1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen und der Regionalplan Mittelthüringen weisen die Stadt Erfurt als Oberzentrum aus. Innerörtliche Entwicklungen sind vor dem Hintergrund des Flächensparens zu begünstigen. Der Erschließung von Baulücken, der Mobilisierung von geeigneten Brachflächen sowie der Nutzung von Baulandreserven in bereits erschlossenen Gebieten soll der Vorrang vor der Erschließung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich eingeräumt werden (LEP 2025, Grundsätze zur Siedlungsentwicklung G 2.4.1 *„Die Siedlungsentwicklung in Thüringen soll sich am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“*

*orientieren. Dabei soll der Schaffung verkehrsminimierender Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die Zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähigen Verkehrsinfrastrukturen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“ und G 2.4.2 „Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen“).*

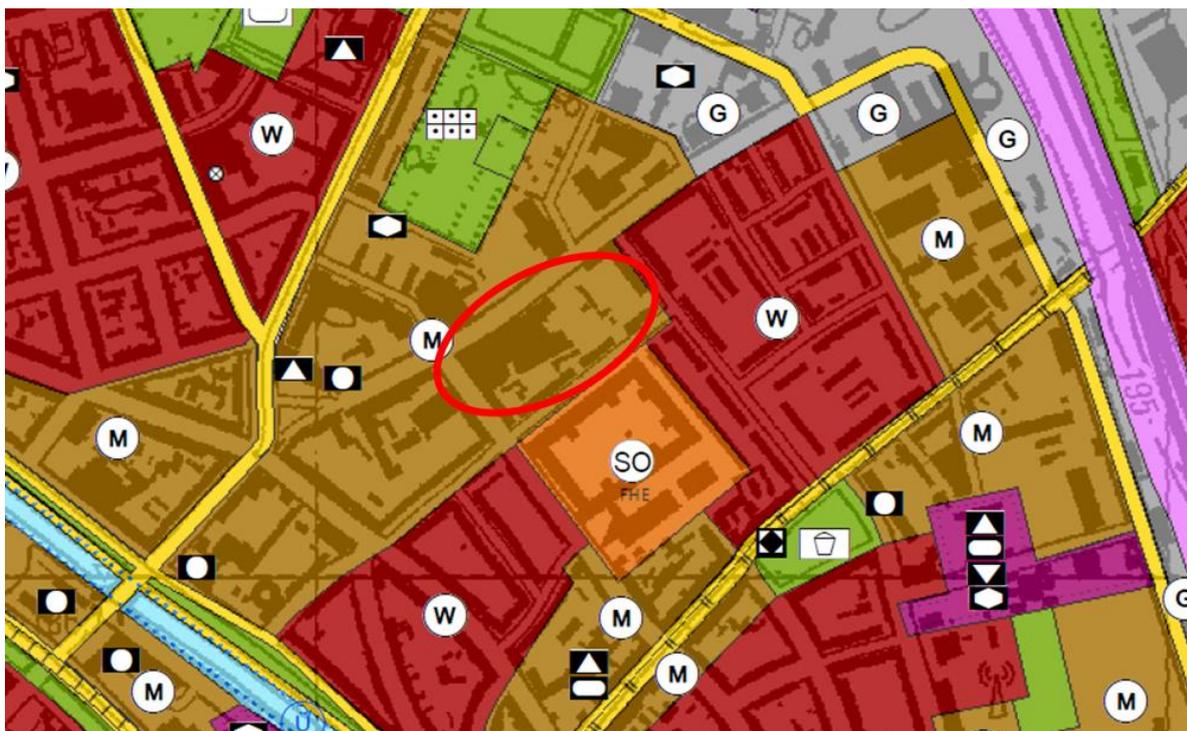


Im Regionalplan Mittelthüringen 2011 vom 01.08.2011 ist der Geltungsbereich als „Siedlungsbereich“ festgelegt.

Der Regionalplan Mittelthüringen wird derzeit fortgeschrieben. Am 12. September 2019 fasste die Planungsversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Mittelthüringen den Beschluss über den ersten Entwurf zur Änderung des Regionalplanes, veröffentlicht im Thüringer Staatsanzeiger 43/2019 vom 28. Oktober 2019. Die öffentliche Auslegung des 1. Entwurfs zur Änderung des Regionalplanes Mittelthüringen fand in der Zeit vom 7. November 2019 bis einschließlich 10. Februar 2020 statt. Für den Planbereich gibt es keine abweichende Darstellung (Siedlungsbereich).

Die Bauleitplanung entspricht den Grundsätzen der Landesplanung und den Zielen der Regionalplanung.

## 1.4.2 Flächennutzungsplan



Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt ist das Plangebiet als „gemischte Baufläche“ dargestellt.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“ ist die Ausweisung eines Mischgebietes (MI) vorgesehen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgt eine Differenzierung, die den gewerblichen Anteil der BGF in den Bestandsgebäuden an der Schlachthofstraße und der Altonaer Straße und die zukünftigen Wohnflächen in den Gebäuden A bis D klar räumlich zontiert.

Die beabsichtigte Nutzung innerhalb des Plangebiets entspricht somit der Darstellung des Flächennutzungsplans.

Die Darstellung der gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan bezieht sich auf ein größeres Gebiet entlang der Schlachthofstraße, das bis zur Hamburger bzw. Bremer Straße reicht. Hier galt bisher der einfache Bebauungsplan JOV573 (vgl. Kapitel 1.4.4), der u. a. eingeschränktes Gewerbegebiet und Besonderes Wohngebiet festsetzt. Der Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes G<sub>Ee</sub> wird mit diesem Bauleitplanverfahren überplant. Dennoch bleibt in und um das Plangebiet ausreichend gewerbliche Nutzung erhalten, so dass im gesamten Gebiet weiterhin insgesamt eine Mischung gewährleistet ist: innerhalb des Plangebietes bleibt ein großer Anteil an Gewerbeflächen erhalten (entlang der Schlachthofstraße und Altonaer Straße) bzw. wird im Bereich der Schlachthofstraße ergänzt.

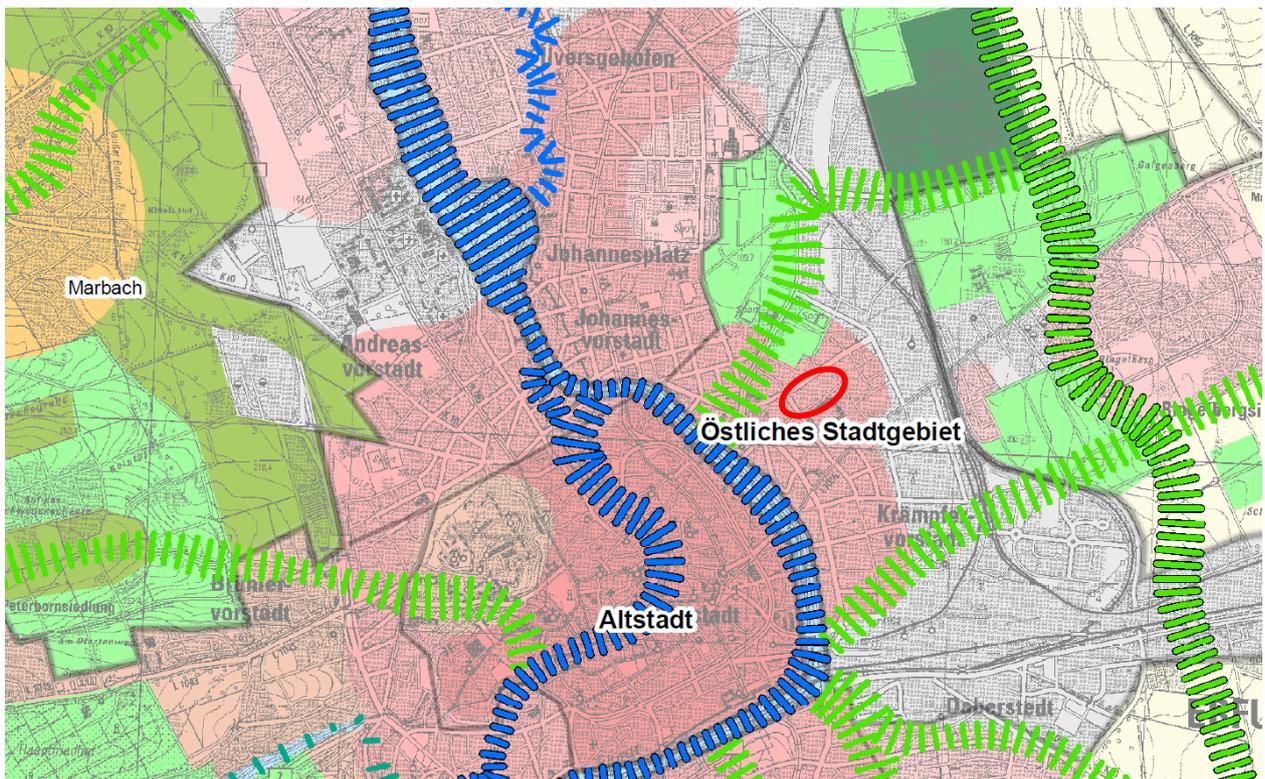
Im Umfeld befinden sich zahlreiche weitere gewerbliche Nutzungen: z.B. in der Schlachthofstraße 81 Einzelhandel (Möbelhaus) und Dienstleistungen, in der Schlachthofstraße 23 Einzelhandelsmärkte (Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkt, Bäcker, Fleischer, Salat-Imbiss) und eine DHL-Packstation. Die Gewerbebetriebe in der Umgebung sind auch in großen Teilen planungsrechtlich gesichert: die Bebauungspläne JOV573 und JOV569 setzen auf der nördlichen Seite der Schlachthofstraße Gewerbegebiete fest (vgl. Kapitel 1.4.4).

Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB ist erfüllt.

### 1.4.3 Landschaftsplan



Landschaftsplan "Flächennutzung, Nutzungsstrukturen und Biotoptypen" - Bestandsplan



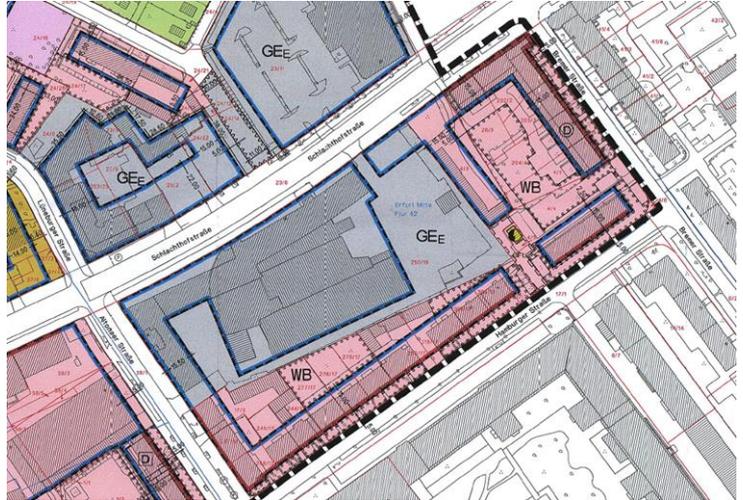
Landschaftsplan, Rahmenkonzept „Masterplan Grün“

Im Landschaftsplan der Landeshauptstadt Erfurt, "Flächennutzung, Nutzungsstrukturen und Biotoptypen" (Bestandsplan) Bestand sowie im Rahmenkonzept „Masterplan Grün“ ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als „Wohnbebauung mit geringer Durchgrünung“ ausgewiesen. Für diese Landschaftseinheit wurde folgendes Leitbild formuliert „In den Wohngebieten mit geringer Durchgrünung sind Grünverbindungen als attraktive Wege zu größeren Grünanlagen oder zur umgebenden Landschaft vorhanden. Zudem sind wohnungsnahen Grünflächen (Höfe, Vorgärten u.ä.) vorhanden.“

Das Vorhaben entspricht mit den festgesetzten Maßnahmen (Erhöhung der Freiraumqualität, Entsiegelung im Innenhof, Neuanpflanzung von Bäumen, Neubauten mit extensiver Dachbegrünung) dieser Zielsetzung.

#### 1.4.4 Rechtswirksame Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich gibt es bereits einen rechtswirksamen Bebauungsplan, den einfachen Bebauungsplan JOV573 „Eugen-Richter-Straße / Hamburger Straße“. Dieser setzt innerhalb des Plangebiets unter anderem „eingeschränktes Gewerbegebiet“ und Baufenster fest. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans JOV734 „Altonaer Höfe“ wird der Bebauungsplan JOV573 in diesem Teilbereich überplant.



Im nordöstlichen Anschluss an das Plangebiet befindet sich ein weiterer rechtswirksamer Bebauungsplan: der Bebauungsplan JOV569 „Eugen-Richter-Straße und Heckerstieg/Schlachthofstraße“, der nördlich der Schlachthofstraße Gewerbegebiet festsetzt, zunächst entlang der Schlachthofstraße eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe), weiter im Norden folgen ein Sportplatz und weitere Gewerbegebiete.

Der bereits aufgeführte Bebauungsplan JOV573 setzt nördlich der Schlachthofstraße gegenüber des Plangebiets ebenfalls eingeschränktes Gewerbegebiet fest.



#### 1.4.5 Wohnungsbedarfsprognose

Im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) Erfurt 2030 wurde eine Wohnungsbedarfsprognose erstellt. Der Wohnungsmarkt wird als angespannt bezeichnet. Es werden zwei Varianten für die Entwicklung der Haushalte von 2017 bis 2030 aufgeführt: Variante 1 Anstieg um 8.380 auf 120.700 Haushalte und Variante 2 Anstieg um 12.600 auf 125.080 Haushalte, wobei die zweite Variante als wahrscheinlicher erachtet wird.

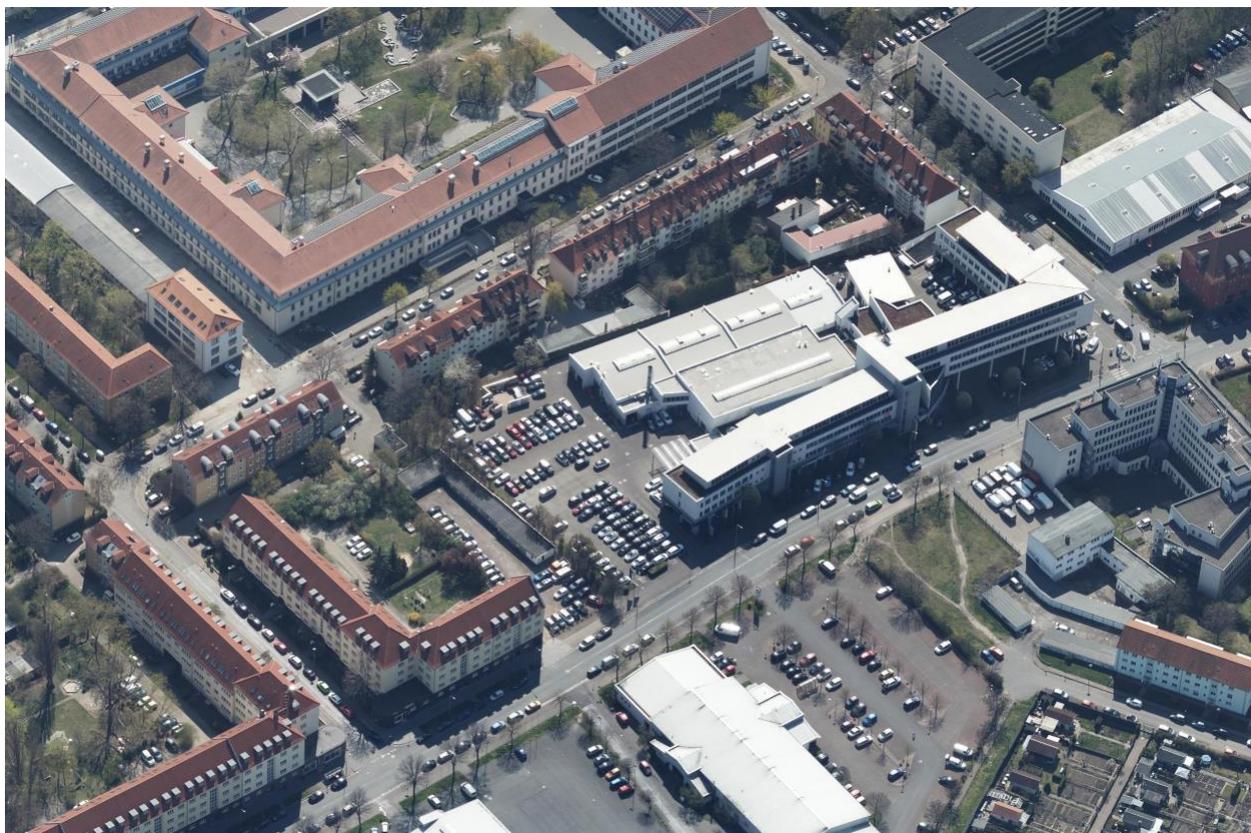
Der Bedarf kann nur in sehr geringem Umfang durch leerstehende Wohnungen gedeckt werden (der marktaktive Leerstand betrug 2016 nur 1,7%), deshalb sind Wohnungs-Neubauvorhaben erforderlich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“ trägt zur Erfüllung der Deckung des Wohnungsbedarfs bei.

## 1.5 Ausgangslage und Bestandsdarstellung

### 1.5.1 Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich etwa 1,2 Kilometer nordöstlich der Erfurter Altstadt im sogenannten „Hanseviertel“, in unmittelbarer Nähe zur Fachhochschule.



Quelle: Foto Stadtverwaltung Erfurt

Im Norden führt die Schlachthofstraße als Erschließungsstraße aus Richtung der Altstadt kommend Richtung Nordosten am Plangebiet vorbei. Sie ist an ihrer Nordseite überwiegend gewerblich geprägt (Tankstelle, Discounter, Autocenter, Fitnessstudio), hinter dieser Nutzung folgen Richtung Norden Kleingärten. Die städtebauliche Struktur ist dort insgesamt sehr heterogen. An der Südseite der Schlachthofstraße überwiegt hingegen die Wohnbebauung, die Baustruktur ist eine Blockrandbebauung. Vom Steinplatz beginnend bilden die Gebäude eine klare Straßenflucht, Lücken in dieser straßenbegleitenden Bebauung sind derzeit lediglich im nordöstlichen Bereich des Plangebiets sowie unmittelbar angrenzend auf dem Nachbargrundstück und dann wieder erst ein ganzes Stück weiter östlich auf Höhe der Einmündung Oldenburger Straße.

Im Westen des Plangebiets führt die Altonaer Straße als innere Erschließungsstraße durch das Hanseviertel. Sie ist beidseitig von Blockrandbebauung geprägt, gegenüber des Plangebiets befindet sich eine gewerbliche Halle. Ansonsten sind es dreieinhalb bis viereinhalb-geschossige Wohngebäude, die Fachhochschule Erfurt im südlich an das Plangebiet angrenzenden Block fügt sich in diese Blockrandstruktur ein.

Das Plangebiet selbst ist mit vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden an der Altonaer Straße und der Schlachthofstraße bebaut, im Inneren mit ein- bis eineinhalb-geschossigen Gewerbehallen. Die Nutzung besteht aus Büros (ab dem 1.OG), Dienstleistung und einem Autohaus. Auf dem Areal befindet sich außerdem eine Tiefgarage.

An der Altonaer Straße und auch teilweise an der Schlachthofstraße sind die Gebäude aufgeständert, im Erdgeschossbereich befinden sich offene Stellplätze bzw. Ausstellungsflächen für den Kfz-Verkauf sowie eine Durchfahrt. Im inneren Bereich sind Gebäude mit Waschanlage, Werkstatt und Reifenlager. Die unbebaute Fläche ist derzeit fast zu 100% versiegelt und wird als Parkplatz genutzt.

### 1.5.2 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für Fußgänger und Radfahrer über die Schlachthofstraße bzw. die Altonaer Straße. Die Schlachthofstraße ist im Radverkehrsnetz der Stadt Erfurt eine Nebenroute (Stadtteilnetz).

Die Straßenbahn-Haltestelle „Hanseplatz / Fachhochschule“ befindet sich rund 500 m entfernt in südöstlicher Richtung an der Leipziger Straße. Die Bushaltestelle Steinplatz an der Liebknechtstraße befindet sich in rund 500m in südwestlicher Richtung. In etwa einer Viertelstunde kann man z.B. den Erfurter Hauptbahnhof erreichen.

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes ist als sehr gut zu bewerten.

### 1.5.3 Stadttechnische Erschließung

In den umgebenden Straßen befinden sich bereits Ver- und Entsorgungsleitungen, die vorhandene gewerbliche Nutzung ist daran bereits angeschlossen.

Das Gebiet ist somit versorgungstechnisch vollständig erschlossen, die stadttechnische Erschließung gesichert.

#### *Wasser*

Das Bebauungsplangebiet ist trinkwasserseitig erschlossen, wobei die weitere Erschließung nach Auskunft der ThüWa ThüringenWasser GmbH sowohl von der Schlachthofstraße, der Hamburger sowie der Altonaer Straße erfolgen kann.

#### *Abwasser*

Eine Entsiegelung der Fläche wirkt sich gemäß des Entwässerungsbetriebs Erfurt positiv auf die Hydraulik des bestehenden Mischwasserkanals aus. Das im Innenhof anfallende Regenwasser von Plätzen und Zuwegungen sollte dort komplett versickert und zurückgehalten werden.

#### *Fernwärme*

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Fernwärmesatzung, Versorgungsgebiet Ost, der Stadt Erfurt.

### *Strom*

Das Plangebiet ist stromtechnisch erschlossen. Eine bestehende Trafostation des Autohaus Georg von Opel ist dinglich gesichert und in ihrer Form zu erhalten.

### *Gas*

Der Vorhabenbereich ist gastechnisch über die Schlachthofstraße und die Altonaer Straße erschlossen. Das vorhandene Leitungssystem wird mit „Erdgas H“ gem. DVGW-Arbeitsblatt G 260 und einen max. Betriebsdruck (MOP) von 23 mbar betrieben. Zusätzlich verläuft in der Schlachthofstraße eine Gashochdruckleitung GHD DN 200 in der Druckstufe PN 4.

Außerdem befinden sich im Planungsbereich auch außer Betrieb gesetzte Gasleitungen. Deren Trassen werden von der SWE Erfurt Netz zur anderweitigen Trassenbelegung freigegeben (d.h. Entfernung nach Freigabe möglich).

### *Löschwassergrundschutz*

Für die Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sind 96 m<sup>3</sup>/h für den Grundsatz über den Zeitraum von 2 Stunden im Löschbereich von 300 m zum Areal verfügbar. Die Löschwassermenge wird durch die Feuerwehr über Hydranten im Straßenbereich entnommen.

## 1.5.4 Umweltbelange

### *Klima und Lufthygiene*

Der Geltungsbereich liegt nach gesamtstädtischem Klimagutachten vollständig in der klimatischen Sanierungszone. Die Flächen in der Sanierungszone besitzen thermische und/oder lufthygienische Defizite und müssen klimatisch saniert werden.

Der Geltungsbereich ist derzeit fast vollständig versiegelt, so dass es kaum Kaltluftentstehungsflächen gibt.

Im Zuge der Planung werden im Innenbereich Flächen entsiegelt und Vegetationsflächen angelegt. Der Erhöhung der Baumasse stehen die Schaffung von Vegetationsflächen, das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die Anlage von Dach- und Fassadenbegrünung gegenüber.

### *Oberflächengewässer*

Im Plangebiet befinden sich keine natürlichen oder angelegten Oberflächengewässer. In ca. 400 Meter Entfernung befindet sich der Gera-Flutgraben.

### *Lärm*

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im unmittelbaren Einwirkungsbereich von Straßenverkehrswegen (neben der Schlachthofstraße insbesondere die Stauffenbergallee, die Eugen-Richter-Straße und die Leipziger Straße) sowie zahlreichen Betrieben, die Anlagengeräusche verursachen (insbesondere der benachbarte Discounter und Getränkemarkt, die Tankstelle sowie die Sportfelder entlang des Poeler Wegs).

Zur Beurteilung der Lärmsituation und der zu erwartenden Schallimmissionen liegt eine schalltechnische Untersuchung vor (Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 2018 8172-809-VSS-2, KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH, Januar 2021, siehe Anlage).

Im Ergebnis zeigt sich, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete gemäß DIN 18005-1 durch Verkehrslärm tagsüber und nachts in einigen Bereichen an der Schlachthofstraße überschritten werden. Im Inneren des Gebietes werden die

schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten. Die im Gutachten vorgeschlagenen Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine Immissionskonflikte aus Anlagen-geräuschen der außerhalb des Plangebiets gelegenen gewerblichen Anlagen zu erwarten sind und ebenfalls nicht aus Sportlärm der mindestens rund 240m entfernt liegenden Sportplätze.

Durch die Schließung des Blockrandes an der Schlachthofstraße werden im Innenbereich ruhige Wohnlagen geschaffen. Somit werden bereits mit dem städtebaulichen Konzept die Belange des Schallschutzes berücksichtigt und Konflikte weitestgehend vermieden. Für die durch Verkehrslärm verursachten Überschreitungen von +1 bis +3 dB(A) an der Schlachthofstraße werden Festsetzungen getroffen.

So können insgesamt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

#### *Vegetation/Artenschutz*

Das Plangebiet ist stark anthropogen geprägt und überwiegend versiegelt (Gebäude, Abstellflächen). In den Randbereichen an der östlichen Grundstücksgrenze und teilweise auch an der südlichen gibt es vorhandene Bäume zum Nachbarn, straßenbegleitend an der Schlachthofstraße sind ebenfalls Bäume vorhanden.

Um Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen, war für den Planungsraum eine artenschutzrechtliche Prüfung (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, GLU GmbH Jena, Oktober 2019, siehe Anlage) vorzunehmen, in der die Relevanz als Lebensraum für europarechtlich geschützte Arten sowie national besonders / streng geschützte Arten durch einen Sachverständigen untersucht wurden.

Die Kontrolle des Gehölzbestandes ergab keine mit Fledermäusen besetzten Höhlen, Spalten oder Rindenabrisse. Ebenso ergab das Untersuchen der Fassaden keine weiteren Nachweise. Während der Beobachtungsnächte wurden keine Aus- oder Einflüge von Fledermäusen an den Gebäuden beobachtet. Entsprechende Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind vorzusehen (siehe Hinweise).

Drei Vogelarten wurden für den Untersuchungsraum belegt, darunter Amsel, Elster, und Gartengrasmücke als Brutvögel. Weitere 8 Arten waren Brutvögel der näheren Umgebung oder traten nur als Nahrungsgäste oder überfliegende Arten auf, darunter Amsel, Buchfink, Grünfink, Kohlmeise. Es ist davon auszugehen, dass die geplanten Gehölzentnahmen zum Verlust potenzieller Brutplätze führen. Entsprechende Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind vorzusehen (siehe Hinweise).

Die erfolgte Suche nach Kriechtieren, insbesondere der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*), erbrachte keine Hinweise auf ein aktuelles Vorkommen der Art im Planungsraum. Vorkommen sonstiger streng geschützter Tier- oder Pflanzenarten können sicher ausgeschlossen werden.

Die Empfehlungen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Hinweise).

#### *Umgang mit Baumbestand*

Zur Beurteilung des Erhaltungspotenzials der vorhandenen Bäume wurde eine gutachterliche Stellungnahme verfasst (Stellungnahme zum Erhaltungspotenzial des Baumbestandes Schlachthofstraße 80 –Erfurt, BaumPartner, April 2020, siehe Anlage).

Nachfolgend wird der erhaltungswürdige Baumbestand unter Berücksichtigung des Bauvorhabens und dem Erhalt der charakteristischen Gehölzstruktur sowie ökologischen Funktion, im Rahmen der Erhaltungswürdigkeit sowie der Erhaltungsfähigkeit, betrachtet.

Tabelle (Zusammenfassung der Baumkontrolle und Abschätzung der Vitalitätsentwicklung im Zuge des Bauvorhabens):

Übersicht Erhaltungsfähigkeit und Erhaltungswürdigkeit der betroffenen Bestandsbäume

| Nr. | Baumart                    | Erhaltungswürdigkeit | Erhaltungsfähigkeit |            | StU<br>(cm) | Kronendurchmesser<br>(m) | Schutzabstand soll |               | h. KB<br>(cm) | Vitalitätsentwicklung |                  |
|-----|----------------------------|----------------------|---------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------|---------------|---------------|-----------------------|------------------|
|     |                            |                      | Ist-Z.              | nach BV    |             |                          | + 1,50m<br>(m)     | 4x StU<br>(m) |               | vor Baubeginn         | nach Bauvorhaben |
| 1   | <i>Sorbus aria</i>         | 0/+                  | Stufe 2             | Stufe 1/2  | 115         | 6                        | 4,5                | 4,6           | -100          | 2,5                   | 2,5/ 3           |
| 2   | <i>Carpinus betulus</i>    | ++                   | Stufe 4             | Stufe 3/ 4 | 120         | 7                        | 4,5                | 4,8           | -19           | 1,5                   | 2                |
| 3   | <i>Carpinus betulus</i>    | ++                   | Stufe 4             | Stufe 3/ 4 | 137         | 6                        | 4,5                | 5,5           | -23           | 1,5                   | 2                |
| 4   | <i>Acer campestre</i>      | ++                   | Stufe 4             | Stufe 3/ 4 | 76          | 6                        | 4,5                | 3             | -21           | 1,5                   | 2                |
| 5   | <i>Acer campestre</i>      | ++                   | Stufe 4             | Stufe 3/ 4 | 74          | 6                        | 4,5                | 3             | -16           | 1,5                   | 2                |
| 6   | <i>Acer campestre</i>      | ++                   | Stufe 4             | Stufe 3/ 4 | 70          | 6                        | 4,5                | 2,8           | -17           | 1,5                   | 2                |
| 7   | <i>Acer campestre</i>      | ++                   | Stufe 4             | Stufe 3/ 4 | 60          | 5                        | 4                  | 2,4           | -14           | 1,5                   | 2                |
| 8   | <i>Acer campestre</i>      | ++                   | Stufe 4             | Stufe 3/ 4 | 54          | 5                        | 4                  | 2,2           | -12           | 1,5                   | 2                |
| 9   | <i>Acer campestre</i>      | ++                   | Stufe 4             | Stufe 3/ 4 | 65          | 6                        | 4,5                | 2,6           | -16           | 1,5                   | 2                |
| 10  | <i>Acer campestre</i>      | ++                   | Stufe 4             | Stufe 3/ 4 | 67          | 6                        | 4,5                | 2,7           | -18           | 1,5                   | 2                |
| 11  | <i>Acer campestre</i>      | ++                   | Stufe 4             | Stufe 3/ 4 | 74          | 6                        | 4,5                | 3             | -18           | 1,5                   | 2                |
| 12  | entfällt                   | XXX                  | XXX                 | XXX        | XXX         | XXX                      | XXX                | XXX           | XXX           | XXX                   | XXX              |
| 13  | <i>Acer campestre</i>      | 0                    | Stufe 2             | Stufe 1/2  | 31          | 3                        | 3                  | 1,2           | -7            | 2                     | 2                |
| 14  | <i>Acer platanoides</i>    | 0                    | Stufe 2             | Stufe 1/2  | X           | 7                        | 5                  | XXX           | -33           | 2/ 2,5                | 2,5              |
| 15  | <i>Alianthus altissima</i> | 0/+                  | Stufe 3             | n.g.       | 134         | 7                        | 5                  | 5,4           | -33           | (3)                   | n.g.             |
| 16  | <i>Acer pseudoplatanus</i> | 0/+                  | Stufe 2             | Stufe 1/ 2 | 90          | 5                        | 4                  | 3,6           | -19           | 2/ 2,5                | 2,5              |
| 17  | <i>Acer campestre</i>      | (+)                  | Stufe 4             | entfällt   | 50          | 3                        | 3                  | 2             | n.g.          | 1,5                   | 4                |
| 18  | <i>Acer campestre</i>      | (0/+)                | Stufe 3             | entfällt   | 59          | 4                        | 3,5                | 2,4           | n.g.          | 2/ 2,5                | 4                |
| 19  | <i>Carpinus betulus</i>    | (0/+)                | Stufe 3             | entfällt   | 47          | 3                        | 3                  | 1,9           | n.g.          | 2/ 2,5                | 4                |
| 20  | <i>Picea omorika</i>       | --                   | Stufe 1             | Stufe 1    | 44          | 2                        | 2,5                | 1,8           | -14           | 3/ 4                  | 4                |
| 21  | <i>Picea omorika</i>       | -                    | Stufe 1             | Stufe 1    | 64          | 3                        | 3                  | 2,6           | -12           | 2,5/ 3                | 4                |
| 22  | <i>Carpinus betulus</i>    | (0/+)                | Stufe 3             | entfällt   | 38          | 3                        | 3                  | 1,5           | n.g.          | 2,5                   | 4                |
| 23  | <i>Prunus avium</i>        | +                    | Stufe 3             | Stufe 3    | 125         | 9                        | 6                  | 5             | -43           | 2                     | 2                |
| 24  | <i>Acer campestre</i>      | (+)                  | Stufe 4             | entfällt   | 67          | 4                        | 3,5                | 2,7           | n.g.          | 1,5                   | 4                |
| 25  | <i>Acer campestre</i>      | +                    | Stufe 3             | entfällt   | 52          | 3                        | 3                  | 2,1           | n.g.          | 2                     | 4                |
| 26  | <i>Carpinus betulus</i>    | +                    | Stufe 3             | entfällt   | 37          | 3                        | 3                  | 1,5           | n.g.          | 2                     | 4                |
| 27  | <i>Acer campestre</i>      | +                    | Stufe 3             | Stufe 3    | 56          | 4                        | 3,5                | 2,2           | -11           | 2                     | 2                |
| 28  | <i>Acer campestre</i>      | +                    | Stufe 3             | Stufe 3    | 73          | 5                        | 4                  | 3             | -17           | 1,5/ 2                | 2                |
| 29  | <i>Sorbus aria</i>         | ++                   | Stufe 4             | Stufe 3/4  | 69          | 3,5                      | 3,25               | 2,8           | -14           | 1,5                   | 2                |
| 30  | <i>Sorbus aria</i>         | ++                   | Stufe 4             | Stufe 3/4  | 83          | 4                        | 3,5                | 3,3           | -19           | 1,5                   | 2                |
| 31  | <i>Sorbus aria</i>         | ++                   | Stufe 4             | Stufe 3/4  | 95          | 4                        | 3,5                | 3,8           | -23           | 1,5                   | 2                |
| 32  | <i>Sorbus aria</i>         | ++                   | Stufe 4             | Stufe 3/4  | 84          | 4                        | 3,5                | 3,4           | -68           | 1,5                   | 2                |
| 33  | <i>Sorbus aria</i>         | 0/+                  | Stufe 4             | Stufe 3/4  | 91          | 4                        | 3,5                | 3,7           | -100          | 1,5                   | 2                |
| 34  | <i>Sorbus aria</i>         | 0/+                  | Stufe 4             | Stufe 3/4  | 73          | 3                        | 3                  | 3             | -96           | 1,5                   | 2                |
| 35  | <i>Sorbus aria</i>         | +                    | Stufe 4             | Stufe 3/4  | 38          | 2                        | 2,5                | 1,5           | -98           | 2                     | 2                |
| 36  | <i>Sorbus aria</i>         | 0/+                  | Stufe 4             | Stufe 3/4  | 107         | 4                        | 3,5                | 4,3           | -95           | 1,5                   | 2                |

Betrachtung im unbelaubten Zustand/ beginnenden Austrieb

nach DIN 18920 | RAS-LP 4

**Legende**

**Erhaltungswürdigkeit**

- ++ hohe Erhaltungswürdigkeit
- + mittlere Erhaltungswürdigkeit
- 0 niedrige Erhaltungswürdigkeit
- keine Erhaltungswürdigkeit

**Erhaltungsfähigkeit**

- X/ X1= mehrstämmig/ Krone durch Schnittmaßnahmen nicht wertbar
- Stufe 1 (0-5 Jahre)
- Stufe 2 (5-10 Jahre)
- Stufe 3 (10-15 Jahre)
- Stufe 4 (ab 15 Jahre)
- n.g.= nicht gegeben
- Ist-Z.= Ist Zustand
- BV= Bauvorhaben
- h. KB= halbseitiger Kronenbereich

Insgesamt werden 23 Bestandsbäume zum Erhalt festgesetzt. Zum Schutz der charakteristischen Vegetationsstrukturen und unter Anbetracht der Erhaltungswürdigkeit können folgende Bäume im Bestand, nach derzeitigem Planungsstand, verbleiben: 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 und 36. Die Erhöhung der Baumanzahl ist durch bautechnische Änderungen und dem Einsatz baupflegerischer Maßnahmen begründet. Der Baum 12 war im Gelände nicht vorhanden.

Eine Aussage zur Verpflanzbarkeit bzw. Erhaltung der Bestandsbäume 25 und 26 kann erst im laufenden Bauverfahren getroffen werden. Durch die umseitige Bebauung, im direkten Kronentraufbereich, kann der Wurzelverlauf im derzeitigen Versiegelungsgrad nicht festgestellt werden. Eine vorherige Aufgrabung ist durch die noch stattfindende gewerbliche Nutzung und den resultierenden Betriebsverkehr nicht möglich gewesen.

Aus fachlicher Sicht wird seitens des Baumgutachters zu einem verminderten und wasserdurchlässigen Oberbau, im Bereich der Kronentraufe, zur Vergrößerung des wurzelverfügbaren Raumes geraten. Des Weiteren kann, im Rahmen der ökologischen Baubegleitung, eine Einschätzung zur machbaren Umpflanzung im laufenden Bauverfahren erneut erfolgen und dann entsprechend entschieden werden.

Zur Gewährleistung der Baufreiheit und besonders im Aufbruch der versiegelten Bestandsflächen und zur Umsetzung der Neugestaltung sind folgende Bestandsbäume aus dem Projektgebiet zu entnehmen: 17, 18, 19, 22 und 24.

Des Weiteren sind abgestorbene bzw. Bestandsbäume mit einem abgängig eingestuften Vitalitätsverlauf im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht zu entnehmen. Dies betrifft die Bestandsbäume 01, 20 und 21.

Die Gesamtanzahl der Ausgleichspflanzungen beläuft sich, nach der gültigen Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Erfurt, auf insgesamt 10 Bäume mit einer min. Qualitätsanforderung von 12-14 cm Stammumfang. Um eine optimalere Anwachsphase und schnellere Größenentwicklung zu fördern, wird in der Gutachterlichen Stellungnahme eine Erhöhung der Qualität auf 16-18 cm empfohlen. Im Bebauungsplan wird darüber hinausgehend eine Pflanzqualität von 18-20cm festgesetzt.

Um eine dauerhafte ökologische Wertsteigerung des Projektgebietes zu erreichen, sind die planerischen Ziele, welche zu der Verringerung von versiegelten Flächen und einer Steigerung der Grünflächen führen würden, als positiv zu betrachten. Die Erhöhung ist unter anderem durch die neugeplanten intensiven und extensiven Dachbegrünungen bzw. die Begrünung der Tiefgarage begründet. Die Anzahl der zu erhaltenden Bestandsbäume beläuft sich auf insgesamt 23 Stück.

Durch eine Neustrukturierung der Flächen mit zukunftsfähigen Baumarten und dem Ausbau von bedarfsgerechten Baumscheiben können die ausgehenden positiv wirkenden Eigenschaften für Umwelt, Tier und Mensch gesteigert werden. Die Baumanzahl erhöht sich im Zuge der Neustrukturierung von 36 Bestandsbäumen auf insgesamt 44 Bäume.

### *Geologie/ Boden*

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Böden der Stadtkernbereiche. Hierzu zählen Böden, die einen Versiegelungsgrad von über 70 % aufweisen. Der Boden besteht aus Auelemm mit sandig-lehmigem Kies.

Bedingt durch die vorhandene Bebauung und weitere anthropogene Überformung sind die natürlichen Lagerungsverhältnisse in Oberflächennähe vielfach gestört und Erdstoffe ausgetauscht, aufgefüllt oder abgetragen.

Die Böden innerhalb des Plangebietes sind insgesamt über ca. 95 % versiegelt.

### *Altlasten*

Der Altstandort war im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) unter der Kennziffer 09682 registriert. Im Rahmen der Errichtung des Neubaukomplexes sind die altlastenrelevanten Bereiche ausgehoben worden. Unter Berücksichtigung der derzeitigen gewerblichen Nutzung und der nahezu vollständigen Versiegelung wurde der Altstandort am 15.12.2008 aus dem THALIS gelöscht.

Durch die vorliegenden Untersuchungen wurden keine neuen erheblichen Verdachtsmomente festgestellt. Lediglich im Bereich der ehemaligen Lackiererei (RKS 1/07) ist im

Auffüllungsbereich (0,5 bis 0,1 m) ein erhöhter Gehalt an PAK (46,58 mg/kg TS) ermittelt worden.

Nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde besteht kein Handlungsbedarf.

#### 1.5.5 Archäologie

In unmittelbarer räumlicher Nähe des Planungsgebietes befinden sich Grundstücksflächen, auf denen bereits Bodenfunde verifiziert wurden. Es ist daher davon auszugehen, dass im Planungsgebiet weitere Bodendenkmale vorhanden sind. Alle geplanten Tiefbaumaßnahmen bedürfen daher einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gemäß § 13 (1) Nr. 3 ThDSchG. Es besteht die Anzeigepflicht für archäologische Funde nach § 16 ThürDSchG.

### 1.5.6 Denkmalschutz



Die Wohnanlage der Bremer Straße, Schlachthofstraße (Denkmalensemble gem. § 2 (2) ThürDSchG) befindet sich im weiteren Verlauf der Schlachthofstraße Richtung Osten in der Umgebung des Plangebiets. Besondere Bedeutung hat hierbei die Ecksituation Bremer Straße / Schlachthofstraße.



Das Denkmalensemble ist von der Planung nicht betroffen. Das geplante Vorhaben steht den Belangen der Denkmalpflege grundsätzlich nicht entgegen.

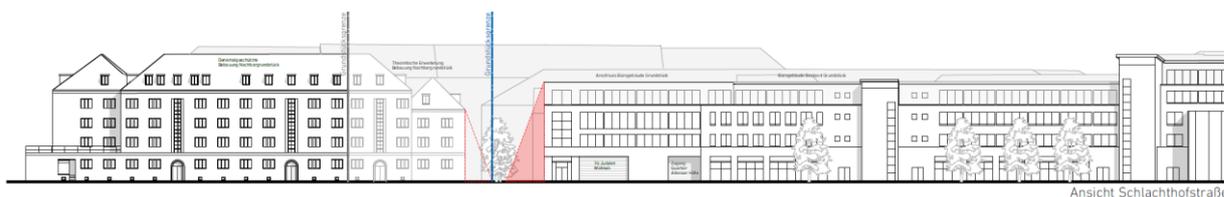
Die im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans JOV734 geplante fünf-geschossige Ergänzungsbebauung im Bereich der Schlachthofstraße steht nicht in Konkurrenz mit dem Denkmalensemble Schlachthofstraße – Bremer Straße bzw. der Ecksituation.

Zum einen war eine fünf-geschossige Bebauung in diesem Bereich bereits auch zuvor möglich, (einfacher Bebauungsplan JOV573 i. V. m. § 34 BauGB). Entlang der Schlachthofstraße, u.a. Schlachthofstraße 80, ist bereits eine fünf-geschossige Bebauung vorhanden und das angrenzende Gebäude Schlachthofstraße weist eine vier-geschossige Bauweise mit einem überhohen Sockel auf.

Durch die geplante Anordnung der Gebäude werden geschützte Wohnhöfe geschaffen, die sich gegen die weiterhin bestehende Gewerbenutzung auf der Nordseite der Schlachthofstraße abgrenzen.

Eine Ergänzungsbebauung in gleicher Höhe der Bestandsbebauung (Schlachthofstraße 80) ist zudem aus städtebaulicher Sicht sinnvoll.

Es besteht zum anderen planungsrechtlich die Möglichkeit der Bebauung des angrenzenden Grundstücks, so dass die denkmalgeschützte Bebauung Schlachthofstraße / Bremer Straße nach Westen hin arrondiert werden kann.



*Beispielhafte Darstellung mit möglicher Ergänzungsbebauung im Bereich des Denkmalensemble Bremer Straße  
Quelle: MOW. Architekten*

## 1.6 Allgemeine Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplanes steht in Übereinstimmung mit den gemeindlichen Entwicklungszielen, Baurecht für innerstädtischen Wohnungsbau zu schaffen, zugleich gewerbliche Nutzungen planungsrechtlich weiterhin zu ermöglichen und die städtebaulichen Strukturen neu zu ordnen. Nach § 1 (3) BauGB sind Bebauungspläne „...aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung...“ einer Kommune erforderlich ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“ dient der städtebaulichen Ordnung des Gebietes.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Nachnutzung eines bisher gewerblich genutzten Bereiches für Wohnungsbau
- Herstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer drei bis maximal fünfgeschossigen Bebauung
- Schaffung attraktiver durchgrünter Freiflächen im Quartiersinneren
- Sicherung notwendiger Flächen für den ruhenden Verkehr
- Festsetzung und Umsetzung notwendiger Umweltschutzmaßnahmen
- Bauliche Ergänzungen an bestehenden Gebäuden entlang der Schlachthofstraße und Altonaer Straße, Sicherung und Ergänzung der Blockrandstruktur
- Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Bereich Schlachthofstraße (Ausschluss zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente)

## 1.7 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das Vorhaben in einem Lage- und Gestaltplan einschließlich Freiraumgestaltung sowie die Vorhabenbeschreibung und bildet die inhaltliche Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans JOV734 "Altonaer Höfe". Er ist als gesondertes Plandokument beigelegt und Gegenstand des Planverfahrens. Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat selbst keine Rechtswirkung, er bekommt dies erst als Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

### 1.7.1 Städtebauliches Konzept

Für den Vorhabenbereich liegt ein gesamtheitliches, städtebauliches und architektonisches Konzept vor, dessen Erscheinungsbild im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes JOV734 „Altonaer Höfe“ umgesetzt werden soll.

Der Vorhabenträger plant auf dem Areal Altonaer Straße, Ecke Schlachthofstraße die Umnutzung eines bislang großflächig versiegelten Gewerbeareals in ein durchgrüntes, gemischt genutztes, urbanes Quartier mit Wohnnutzung, Büroflächen und nichtstörendem Gewerbe.

An der Altonaer Straße und auch teilweise an der Schlachthofstraße sind die Gebäude aufgeständert, im Erdgeschossbereich befinden sich offene Stellplätze sowie eine Durchfahrt



Lageplan (MOW, o. M.), Stand 18. August 2021

Die bestehenden Gebäude entlang der beiden Straßen sollen bei der Maßnahme erhalten und entlang der Straßenfluchten in bestehender Traufhöhe ergänzt werden. Der bislang offene Erdgeschossbereich zur Altonaer Straße soll baulich geschlossen werden und künftig eine nichtstörende, gewerbliche Nutzung beinhalten.

Die Gebäude und Nutzungen im inneren Bereich (1 bis 1,5 geschossige Gewerbebauten, Parkplatzfläche) werden abgerissen bzw. entsiegelt und umgenutzt.

Entlang der Schlachthofstraße wird die Gebäudeflucht fortgesetzt und mit einem viergeschossigen Gebäude mit Büro- und/oder gewerblicher Nutzung ergänzt. Am östlichen Rand des Plangebiets wird diese Bebauung durch eine fünfgeschossige Wohnbebauung ins Innere des Gebietes geführt.

Im Inneren entsteht dadurch ein ruhiger, abgeschirmter Bereich, in den drei einzelne viergeschossige Wohngebäude mit privaten Gärten integriert werden.

Durch den hohen Grünanteil im Quartier und dem damit verbundenen Retentionspotenzial wird der Großteil des Niederschlagswassers über Verdunstung zurückgeführt. Überschüssiges Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert. Im Bereich der Tiefgarage werden

zusätzlich zu neuen heimischen Sträuchern mindestens 17 Bäume 2. Ordnung (kleine bis mittelgroße Bäume) als Neupflanzung vorgesehen. Der entsiegelte, südliche Grundstücksbereich, welcher durch die Tiefgarage nicht unterbaut wird, ermöglicht die Pflanzung von 3 neuen Bäumen 1. Ordnung. Durch die Neupflanzungen klimagerechter Arten stehen den acht zu fällenden Bäumen auf dem Grundstück 20 Neupflanzungen gegenüber, wodurch sich die Anzahl der Bäume im Geltungsbereich auf 44 Bäume erhöht. Die Bäume an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze bleiben erhalten. Die Freiraumgestaltung geht ferner mit einer umfangreichen Entsiegelung des Innenhofes einher. Außerdem gibt es zwei Quartiersplätze: einen mit Spielfunktion im Westen des Hofes und einen im Nordosten mit Aufenthaltsfunktion sowie Kleinkinderspielfläche.

Alle Neubauten sind mit extensiver Dachbegrünung geplant. Die Müllstellplätze werden im Gebäude integriert.

Das Plangebiet wird bezüglich der Nutzungen in zwei Bereiche unterteilt, wobei der gewerbliche Anteil im Bestandsgebäude Altonaer Straße / Schlachthofstraße, (inklusive Anbau des Bestandsgebäudes Schlachthofstraße) nachgewiesen ist. Die Wohnbebauung befindet sich im Innenhof sowie an der östlichen Geltungsbereichsgrenze.

Die Bruttogeschossflächen (BGF) des gewerblichen Teils betragen rund 9.980 m<sup>2</sup>. Von diesen sind bereits rund 8.700 m<sup>2</sup> im Bestand vorhanden, der verbleibende Anteil befindet sich im Neubau (Gebäude E).

Bei der Wohnbebauung sind rund 8.800 m<sup>2</sup> BGF vorgesehen. Diese verteilen sich mit rund 5.200 m<sup>2</sup> auf die sich im Innenhof befindlichen Gebäude und mit den verbleibenden rund 3.570 m<sup>2</sup> auf das Gebäude D.

Die Gesamtzahl der Wohneinheiten (WE) verschiedener Größe beträgt rund 100 WE.



*Zonierung der Nutzungen (MOW. Architekten GmbH, o. M.)*

### 1.7.2 Erschließung / Stellplätze

Das Vorhabengebiet ist vollständig durch die angrenzenden Verkehrswege (Altonaer Straße, Schlachthofstraße) erschlossen. Die drei sich im Inneren des Baufeldes befindlichen Bauwerke werden über zwei überbaubare Durchfahrten und die damit verbundene innere überfahrbare Wegestruktur erschlossen. Diese Durchfahrten ermöglichen zugleich die Erschließung für die Feuerwehr. Ansonsten ist der Innenbereich frei von Verkehr.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer großen Tiefgarage untergebracht. Im Bestandteil der Tiefgarage sind derzeit ca. 122 Stellplätze vorhanden, in der Erweiterung finden 140 Stellplätze Platz. Die derzeit vorhandene Tiefgarage wird hierfür Richtung Osten erweitert. Die vorhandene Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage an der Altonaer Straße wird erhalten, eine weitere Ein- und Ausfahrt wird im Nordosten an der Schlachthofstraße entstehen.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze soll eine neue fußläufige Verbindung zur südlich gelegenen Hamburger Straße geschaffen werden. Durch die Durchfahrten ist es auch für Fußgänger möglich, innerhalb der Blockrandstruktur vielfältige Durchquerungsmöglichkeiten in Ost-West sowie Nord-Süd-Richtung zu nutzen. Durch die Verbindung in Ost-West-Richtung wird auch die Erreichbarkeit der drei sich im Innenhof befindlichen Gebäude garantiert.

### 1.7.3 Durchführungsvertrag

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Realisierung des Vorhabens, welches verschiedene Wohnformen in ca. 100 Wohnungen (davon 20% mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum gemäß der im Entwurf vorliegenden städtischen Richtlinie zum Erfurter Wohnbaulandmodell), Gewerbeeinheiten und eine Tiefgarage umfasst, die im Zuge der Planung unter einen Großteil des Plangebietes erweitert wird und insgesamt ca. 162 Stellplätze enthält. Zusätzlich werden ca. 14 Stellplätze oberirdisch, teils im Gebäude integriert, geplant. Die Regelungen des Durchführungsvertrages, des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes lassen sich somit zu Deckung bringen und widersprechen sich nicht.

Zur Sicherung der Anwendungsvoraussetzungen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im Durchführungsvertrag ausdrücklich geregelt, dass der Vorhabenträger soweit er sich im Innenverhältnis Dritter bedienen sollte, dafür Sorge zu tragen hat, dass sich an seinen unbedingten Durchführungspflichten gegenüber der Stadt Erfurt nichts ändert und diese tatsächlich und rechtlich durch ihn erfüllbar bleiben. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, dass er bis zur erfolgten Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage bleibt, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, dass die Verfügbarkeit über das Baugrundstück (Fläche des Baugebietes) bis zur erfolgten Umsetzung der Durchführungspflichten gegeben ist.

## **1.8 Planungsalternativen**

Die Planung geht auf den Antrag eines Vorhabenträgers nach § 12 (1) BauGB für ein konkretes Vorhaben auf einem konkreten Grundstück zurück. Im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens hat die Landeshauptstadt Erfurt geprüft, ob das Vorhaben den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht. Die Realisierung von Wohnraum in Form von

Geschosswohnungsbauten (Mietwohnungen) sowie einem gewerblichen Anteil ist nach der städtebaulichen Konzeption der Stadt an diesem innenstadtnah gelegenen, verkehrlich und technisch infrastrukturell erschlossenen Standort sinnvoll, da damit eine mindergenutzte Fläche innerstädtisch nachgenutzt bzw. nachverdichtet wird. Die Planung vermeidet damit die mögliche Alternative der Erschließung und Aufsiedlung neuer Flächen außerhalb mit ihren negativen Folgen. Zudem wird durch die Ausbildung einer baulichen Kante das Baufeld als solches definiert und der Straßenraum an der Schlachthofstraße zum östlich angrenzenden Baufeld hin stärker gefasst (Fortführung/Ergänzung straßenbegleitende Bebauung). Da der Vorhabenträger im Besitz der Flächen im Geltungsbereich ist, scheiden andere Flächen im Stadtgebiet aus.

Bei Nichtvollzug der Planung würde der städtebauliche Missstand mindergenutzten und teils städtebaulich ungeordneten Fläche bestehen bleiben.

Zudem besteht ein Bedarf an Mietwohnungen und gewerblichen Flächen im innenstadtnahen Bereich der Stadt Erfurt, der hier im gewachsenen urbanen Umfeld gut realisierbar ist. Die Frage nach einer Planungsalternative stellt sich somit nicht.

## **2 Begründung der Festsetzungen nach § 9 (1) und § 12 (3) BauGB**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

*Zeichnerische Festsetzungen: Mischgebiet (MI)*

Den Darstellungen des Flächennutzungsplans (dort ist gemischte Baufläche dargestellt), der Vorhabenplanung (Erhalt bestehender gewerblich genutzter Gebäude und deren Ergänzung mit gewerblicher Nutzung straßenbegleitend und mit Wohnbebauung im Inneren) sowie den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend, wird im Bebauungsplan ein Mischgebiet festgesetzt. Dadurch wird eine städtebaulich geordnete Entwicklung durch eine Mischung aus Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ermöglicht.

*Textliche Festsetzungen Nr. 1.1.1 zum Ausschluss städtebaulich unerwünschter Nutzungen, textliche Festsetzung 1.1.2 Sortimentsliste, textliche Festsetzung 1.1.3 Zulässigkeit von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden*

Die zulässigen Nutzungen orientieren sich an den gemäß § 6 BauNVO zulässigen Nutzungen.

Die Nutzungseinschränkungen bzw. die Abweichungen von der BauNVO für das Mischgebiet orientieren sich am Vorhabenkonzept.

Zur Sicherstellung des Schutzanspruches der Wohnnutzung im Plangebiet und im Umfeld des Plangebietes sind für den weiteren Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nutzungseinschränkungen für das Plangebiet festgesetzt. Diese Nutzungseinschränkungen entsprechen dem Vorhabenkonzept und dienen der Vermeidung von Störungswirkungen durch Betriebs- und Verkehrslärm sowie Nutzungen, die den Zielen des Planungskonzeptes entgegenstehen.

Die gemäß BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe wurden beschränkt, zentrenrelevante Sortimente sind ausgeschlossen. Dies entspricht der Vorhabenplanung und den städtebaulichen Zielen für das Gebiet: es soll keine Konkurrenz zu den umliegenden Einzelhandelsmärkten sowie den innerstädtischen Fachgeschäften entstehen. Auch soll kein mit diesen Betrieben verursachter Ziel-Verkehr entstehen (Kunden- und Anlieferverkehr) insbesondere zur Vermeidung des Verkehrslärms. Für die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden kann jedoch ausnahmsweise davon abgewichen werden, sofern die Verkaufsfläche 200 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Eine entsprechende Größenregelung wurde hierzu aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan JOV573 übernommen.

Dadurch wird auf das Wohnen im Plangebiet und in der Umgebung Rücksicht genommen. Entsprechend sind auch nur sonstige, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Dies wurde auch im Rahmen der Festsetzungen zum Schallschutz berücksichtigt.

Die im Mischgebiet allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind als Nutzungen aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht. Insbesondere aufgrund des befürchteten "Trading down - Effekts" sowie der mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten verbundenen Störungen, insbesondere in den Abend- und Nachtstunden, entsprechen diese Nutzungen nicht dem Entwicklungsziel dieses Gebietes. Weiterhin würden durch zusätzliche Lärmemissionen erhebliche Störungen der Wohnnutzungen hervorgerufen werden. Somit sind Vergnügungsstätten im Mischgebiet nicht zulässig.

Gartenbaubetriebe wurden ausgeschlossen, da sie sich städtebaulich nicht in die gewünschte Bebauungsstruktur einfügen.

Aufgrund des potenziell durch die Nutzung erzeugten zusätzlichen Verkehrsaufkommens und den damit verbundenen negativen Einflüssen auf die im Geltungsbereich geplante Wohnbebauung sind auch Tankstellen nicht zulässig. „Tanken“ im Sinne von z.B. Lademöglichkeiten für Elektro-Fahrzeuge für die Bewohner des Gebietes in der Tiefgarage sind hiermit nicht gemeint, denn dabei handelt es sich um privates Auftanken auf Privatgelände.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch

die Grundflächenzahl als Höchstmaß (MI GRZ 0,5)

die Geschossflächenzahl als Höchstmaß (MI GFZ 1,6)

die Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und/oder Höchstmaß und die maximalen Oberkanten der Gebäude als Höchstmaß bestimmt.

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung dürfen die nach § 17 (1) BauNVO aufgeführten Obergrenzen nur nach Maßgabe der Voraussetzungen nach § 17 (2) BauNVO überschritten werden. D.h. es müssen städtebauliche Gründe vorliegen und die Überschreitung muss durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen werden, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Diese städtebaulichen Gründe sind im Folgenden zu sehen:

- Die Festsetzungen sind notwendig, um planungsrechtlich eine angemessene Bebauung und Nutzung des Grundstücks zu sichern.
- Die GRZ für die Grundflächen der Gebäude orientiert sich an der umliegenden Bebauung (ohne Tiefgaragen und Nebenanlagen) und liegt im MI bei 0,5 – also unter der gemäß § 17 BauNVO genannten Obergrenze von 0,6. Die GFZ von 1,6 ergibt sich aus der Bebauung des Grundstücks und der Zahl der Vollgeschosse. Die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Gebäudehöhe orientiert sich am Bestand auf dem Grundstück und der umgebenden Bebauung.
- Die Überschreitung der Obergrenzen der GRZ rührt aus den sonstigen baulichen Anlagen, maßgeblich aus der Unterbauung des Grundstücks mit Tiefgaragen zur Einordnung des ruhenden Verkehrs. Aus diesem Grund wurde mit der textlichen Festsetzung 2.1 von § 17 (2) BauNVO und § 19 (4) Satz 2 Gebrauch gemacht, um eine Überschreitung der GRZ bis zu einem Maß von max. 0,83 zulassen zu können. Die Überschreitung wurde dabei differenziert, das heißt für oberirdische Nebenanlagen, Stellplätze, Wege, etc. gilt eine maximale GRZ von 0,65. Hierbei wird somit die Obergrenze der BauNVO von 0,8 für Überschreitungen deutlich unterschritten. Lediglich für die unterirdischen baulichen Anlagen, also die Tiefgarage, wird eine Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis 0,83 ermöglicht.
- Durch die Begrenzung der GRZ für die Gebäude auf 0,5 und für die oberirdischen baulichen Anlagen bis 0,65 werden große Freibereiche gesichert in einem Umfang, der über den in der BauNVO durch die Obergrenzen zu sichernden Freiflächen-Anteil hinausgeht. Die Schaffung attraktiver durchgrünter Freiflächen im Quartiersinneren und der Sicherung notwendiger Flächen für den ruhenden Verkehr sind städtebauliche Ziele des Bebauungsplanverfahrens. Durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage wird diesen Zielen Rechnung getragen. Die Größe der Tiefgarage wurde dabei optimiert, die Zahl der Stellplätze minimiert (vgl. Kapitel 2.10), so dass der Umfang der Überschreitung für die Tiefgarage auf ein Mindestmaß beschränkt wurde.

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden bzw. ausgeglichen:

- Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsräume wird bei der Bestandsbebauung und bei der Neuplanung gewahrt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Eine ausreichende Besonnung und Belüftung ist bei den vorgesehenen Gebäudeabständen und der nach Süden geöffneten Gebäude-Anordnung regelmäßig als gegeben anzusehen. Die Wohnnutzung wurde im Süden im ruhigen Innenbereich angeordnet, die gewerbliche Nutzung im Norden straßenbegleitend und als Abschirmung für die Wohnnutzung.
- Ein Teil der Grundstücksfreifläche wird entsiegelt und durch Grünflächen mit hoher Aufenthaltsqualität gemäß Freiflächenplan überplant. Eine gärtnerische Gestaltung dieser Freiflächen durch Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die extensive Begrünung der Dachflächen auf Neubauten, die durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt ist, trägt zur Kompensation der Überschreitungen und zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei.

- Die nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche und der damit verbundene Unterbauungsgrad des Grundstücks ist in Anbetracht der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit i. V. m. mit der Bau- und Nutzungsdichte zur störungsfreien Unterbringung des ruhenden Verkehrs erforderlich. Die Unterbauung des Grundstücks wird durch die Anzahl der Baumpflanzungen und der vorgesehenen Erdüberdeckung der begrüneten Bereiche kompensiert.
- Die geplante Bebauung hält ausreichende Abstände zu benachbarten Bestandsgebäuden ein.
- Sonstige öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

### *Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen 2.2 und 2.3: Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen*

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse dient der Umsetzung des Entwurfskonzeptes des Vorhabens.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen als Höchstmaß definiert entsprechend des Vorhabenkonzeptes. Mit der Festsetzung des höchsten Punktes des Gebäudes, einschließlich Attika / Brüstung soll der Verträglichkeit des Vorhabens gegenüber der umliegenden Bebauung Rechnung getragen werden. Die festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich dabei an der umgebenden Bebauung.

Überschreitungsmöglichkeiten für technische Aufbauten, wie beispielsweise Solar- und Photovoltaikanlagen oder Treppen- und Fahrstuhlschächte werden ausnahmsweise zugelassen. Die Höhe der Überschreitung kann bis zu 1,50 Meter betragen.

## **2.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

### *Zeichnerische Festsetzungen: Baugrenzen*

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch festgesetzte Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen beziehen sich dabei auf die Gebäudeaußenkanten.

Die engen baukörperähnlichen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen aus städtebaulichen Gründen zur Sicherung des Vorhabenkonzeptes hinsichtlich einer klaren Definition der Lage der Baukörper und den damit verbundenen Abstandsflächen und Freiräumen.

### *Textliche Festsetzung Nr. 3.1: Baugrenzen*

Die Zulässigkeit des Überschreitens der Baugrenzen wird zugunsten von Balkonen, Terrassen, Dachterrassen analog des Vorhabenkonzeptes ermöglicht. Dabei ist zu beachten, dass sowohl Balkone als auch Terrassen zusammenhängend geplant wurden, d.h. der einzelne Balkon oder die Terrasse ist max. 4,00 m breit, jedoch hängt er bzw. sie mit dem Balkon bzw. der Terrasse des Nachbarn zusammen, so dass die Gesamtlänge der Überschreitung auf 8,00 m begrenzt wird. Bei den Dachterrassen wurden Abstände von mindestens 2,00 m zur Baugrenze an zwei Seiten festgesetzt, um ausreichend breite Bereiche für Dachbegrünung zu sichern und die Dachterrassen von zwei Seiten „einzurücken“.

Zum einen entsprechen diese Festsetzungen der Gestaltungsabsicht zur Gliederung der Außenwände. Zum anderen wird durch die Balkone bzw. Terrassen/Dachterrassen für die jeweiligen Wohnungen ein privater Freiraumbezug ermöglicht und die Qualität der Wohnungen wesentlich gesteigert. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse durch die Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen kann ausgeschlossen werden, da jeweils nicht überbaubare Grundstücksflächen anschließen und eine ausreichende Besonnung und Belichtung gewährleistet ist.

## **2.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**

*Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzung: Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Tiefgarage, Fläche für Müllübergabestandort, Fläche für Kinderspielplatz*

Die Zulässigkeit einer baulichen Nutzung in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen durch technisch notwendiger Nebenanlagen und Stellplätze sichert die geplante Anordnung oberirdischer Stellplätze sowie erforderlicher Nebenanlagen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan.

*Textliche Festsetzung 4.2: Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze*

Der erforderliche Stellplatzbedarf wird hauptsächlich durch die Tiefgarage und einige oberirdische offene Stellplätze realisiert. Weitere Erläuterungen siehe zur textl. Festsetzung 14.1.

*Textliche Festsetzung 4.3: Breite von Ein- und Ausfahrten*

Die Festsetzung begrenzt die Breite von Ein- und Ausfahrten auf das gemäß Vorhabenkonzept notwendige Maß.

## **2.5 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

### *Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzung 5.1*

Die Festsetzungen dienen der Regelung der Fahrrechte auf dem Grundstück zugunsten der Befahrbarkeit für den notwendigen Fahrverkehr durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (z.B. Müllentsorgung) und Rettungsfahrzeugen – hier findet kein Anliegerverkehr statt. Die Erschließung des Wohngebiets ist über die Altonaer Straße sowie die Schlachthofstraße gesichert. Ruhender Verkehr wird in der Tiefgarage untergebracht. Zur dauerhaften Sicherung der Flächen und deren Befahrbarkeit im Bedarfsfall wird ein Fahrrecht festgesetzt.

Zusätzlich wird ein Geh- und Fahrrecht (für Fahrradfahrer) auf der Fläche östlich von den Häusern D und E festgesetzt. Dadurch wird die Nord-Süd-Verbindung durch das Gebiet ermöglicht, (Verbindung Schlachthofstraße/Hamburger Straße).

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

Aus ökologischen und städtebaulich-gestalterischen Gründen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen sollen durch Pflanz- und Vegetationsflächen die ökologisch hochwertige Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Sicherung der natürlichen Bodenfunktion, die Rückführung des Oberflächenwassers in den Boden, die Schaffung von Lebensräumen und eine Verbesserung des Mikroklima unterstützt werden.

### *Zeichnerische Festsetzung: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*

Am der südlichen Geltungsbereichsgrenze, bzw. der Grundstücksgrenze zum Nachbarn hin, wird eine Heckenpflanzung von 3 Metern Breite festgesetzt.

### *Textliche Festsetzung Nr. 6.1: Befestigte Flächen*

Anfallendes Niederschlagswasser kann aufgrund des hohen Anteils an Vegetationsfläche im Innenbereich des Plangebietes versickern. Der Anteil der versickerungsfähigen Fläche wird durch die Festsetzung maximiert, dass befestigte Grundstücksfreiflächen möglichst so herzustellen sind, dass überschüssiges Niederschlagswasser auch in diesen versickern kann, sofern baulich unverhältnismäßige Aufwendungen oder geologische Belange nicht entgegenstehen. Zur Versickerung von Niederschlagswasser können angrenzende Vegetationsflächen ebenso genutzt werden. Zur Vermeidung von Schäden an Gebäuden, sonstigen baulichen Anlagen oder zu erhaltenden Bäumen wird festgesetzt, dass bei baulichen Anlagen zur Versickerung ein Gutachten zum Nachweis der Funktion sowie der Unbedenklichkeit der Einleitung zu erstellen ist. Zudem ist ein Nachweis der Unschädlichkeit für angrenzende Gebäude, sonstige bauliche Anlagen und zu erhaltende Bäume erforderlich.

### *Textliche Festsetzung Nr. 6.2: Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen*

Abgestimmt mit dem Freiraumkonzept des Vorhabens sind die entsprechenden Empfehlungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Die Freiflächenbegrünung und –gestaltung ist entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans umzusetzen

Es wird eine prozentuale Mindestfläche für die Begrünung festgelegt, um die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken. Um eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten, wird ein Mindestanteil von 40 % offener Vegetationsfläche auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt.

Zusätzlich wird ein prozentuales Mindestmaß für Strauchpflanzungen festgesetzt, um eine strukturreiche Bepflanzung sicher zu stellen. Das bedeutet, es sind zusätzlich 10% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Sträuchern gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierzu zählt auch die zeichnerisch festgesetzte Pflanzfläche P1, die auf die 10 Prozent angerechnet werden kann.

Somit sind insgesamt 50% der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche als Vegetationsfläche festgesetzt.

Damit wird der geforderte Mindestanteil gemäß der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt für Mischgebiete von 40% sogar überschritten. Dieser erhöhte Begrünungsanteil wird zur Sicherung einer hohen Freiraumqualität im Innenhof festgesetzt und ist auch im Zusammenhang zu sehen damit, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen teilweise mit der Tiefgarage unterbaut sind.

Auch die weiteren Vorgaben der Begrünungssatzung (20% der Vegetationsfläche mit Gehölzen bepflanzen, je 100 m<sup>2</sup> Grünfläche 1 Baum) werden eingehalten bzw. überschritten: von der insgesamt 50% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche umfassenden Vegetationsfläche werden 20% mit Gehölzen bepflanzt. Die festgesetzten Bäume (20 neu anzupflanzen, 24 Bestandsbäume) überschreiten insgesamt die Vorgabe der Satzung.

Die Festsetzungen zur GRZ gelten von dieser Festsetzung unabhängig und zusätzlich, das heißt beides ist zu beachten und einzuhalten. Die GRZ begrenzt die Bebauung und Versiegelung, die Festsetzung zum Vegetationsanteil sichert unversiegelte, begrünte Anteile der nicht überbaubaren, also außerhalb der Baugrenzen liegenden Flächen.

### *Textliche Festsetzung Nr. 6.3 Dachbegrünung*

Das Plangebiet befindet sich in der klimatischen Sanierungszone der Stadt Erfurt, welcher eine hohe flächenmäßige Überwärmung mit negativer Wirkung auf das Bioklima des Menschen sowie der Fauna und Flora aufweist. Die festgesetzte extensive Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratschichtdicke von 12 Zentimetern auf den Neubauten dienen der Verbesserung des Mikroklimas, der Rückhaltung des Regenwassers, der Verminderung der Aufheizung der Dachflächen sowie der Schaffung von Lebensräumen.

Darüber hinaus sind die Dachflächen der niedrigeren Gebäude von den umliegenden, höheren Gebäuden aus einsehbar und sollen sich dadurch harmonischer in die Freiflächen einfügen.

Die Tiefgarage ist im Mittel mit mindestens 80 cm durchwurzelbarem Substrat zu überdecken, hierbei ist berücksichtigt, dass stellenweise z.B. bei Wegen weniger Substrat erforderlich ist, im Bereich der Vegetation mehr. Im Bereich der Bäume sind 1,00 m Substratdicke vorzusehen.

Die Festsetzung der Dachbegrünung schließt die Anlage von Photovoltaikanlagen bzw. Solarthermie nicht aus. Eine Kombination der Dachbegrünung mit den erneuerbaren Energieträgern ist baulich möglich und schränkt die Funktion der einzelnen Elemente nicht ein. Anlagen zur Nutzung erneuerbaren Energien sind daher nur als aufgeständerte Konstruktion zulässig die die Ausbildung einer extensiven Dachbegrünung zulässt.

## **2.7 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien**

### *Textliche Festsetzung Nr. 7.1: Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen*

In Feuerungsanlagen dürfen keine festen und flüssigen Brennstoffe verwendet werden. Dieses Verwendungsverbot schließt den Betrieb offener Kamine gemäß § 2 Nr.12 der 1. BImSchV explizit ein.

Durch die Tallage der Stadt Erfurt treten sehr häufig Inversionen auf, die sich oft erst am Nachmittag auflösen. Nach den Ergebnissen des Klimagutachtens ist das an 120 Tagen im Jahr der Fall. Des Weiteren muss davon ausgegangen werden, dass im statistischen Mittel an 30 Tagen im Jahr die Inversionen nicht abgebaut werden und damit ganzjährig anhalten. Eine Folge der reduzierten Luftaustauschbedingungen sind zu hohe Luftschadstoffbelastungen. Mit der Tallage der Stadt Erfurt und den damit verbundenen klimatischen Auswirkungen sind besondere städtebauliche Gründe gegeben, die eine Verminderung der luftverunreinigenden Emissionen von Feuerungsanlagen erforderlich machen und rechtfertigen.

Erfurt ist als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen. Mit festen und flüssigen Brennstoffen betriebene Feuerungsanlagen tragen zur Belastung der Luftschadstoffe Feinstaub PM 10 und Stickstoffdioxid NO<sub>1</sub> bei; weshalb die Reduktion der Hintergrundbelastung um 70% als Zielstellung in die Luftreinhalteplanung der Landeshauptstadt Erfurt aufgenommen wurde. Darüber hinaus wurden mit der 39. BImSchV (02.08.2010) die Grenzwerte für bestimmte Luftschadstoffe verschärft.

Der Ausschluss flüssiger und fester Brennstoffe erfolgt deshalb insbesondere hinsichtlich der Reduzierung der Stickstoff- und Feinstaubemissionen.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Fernwärmeversorgungsgebietes Ost, in dem die Fernwärme anliegt und Anschluss- und Benutzungszwang besteht. Laut § 5 Abs. 1 Fernwärmesatzung ist im Satzungsgebiet bei diesbezüglichen erschlossenen Grundstücken jedes Gebäude anzuschließen.

### *Textliche Festsetzung Nr. 7.2: bauliche und sonstige Maßnahmen (Photovoltaik, Solarthermie)*

Um die Nutzung der Sonnenenergie zur Stromerzeugung oder Wärme zu fördern wird gemäß § 9 (1) Nr. 23 b BauGB festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung von Strom durch Photovoltaik-Anlagen oder für Solarthermie vorzusehen sind.

Die Festsetzung von Dachbegrünung steht dem nicht entgegen, da eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik bzw. Solarthermie baulich möglich ist und weder die Funktion der erneuerbaren Energieträger oder die der Dachbegrünung durch eine Kombination beider eingeschränkt würde.

## **2.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

### *Textliche Festsetzung Nr. 8: Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Schalldämm-Maße, Lüftungseinrichtungen*

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die schallschutztechnischen Belange im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes JOV734 „Altonaer Höfe“ in Erfurt beurteilt, notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz

ermittelt und die Beurteilungsgrundlagen für die schalltechnische Planung abgeleitet. Das Gutachten schlägt die erforderlichen Festsetzungen zur Konfliktbewältigung vor.

Die Festsetzungen dienen dem Schutz der Wohnbebauung vor Lärmimmissionen des Straßenlärms der Schlachthofstraße und der Gewährleistung ausreichender Frischluftzufuhr.

Bei den Fassaden wurden die einzelnen Geschosse gemäß der Ergebnisse des Schallgutachtens differenziert betrachtet. An den Fassaden der geplanten Gebäude sind aufgrund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Straßenverkehr und Anlagengeräusche, gemäß § 9 BauGB für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen.

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm ist beim Neubau und der Änderung von Gebäuden nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 7, DIN 4109-1:2016-07 i. V. m. E DIN 4109-1/A1:2017-01 nach DIN 4109-2:2016-07 oder der zum Zeitpunkt der Fertigstellung gültigen Fassung der DIN 4109 erfüllt werden. Die maßgeblichen Außenlärmpegel können den textlichen Festsetzungen (dort wurden die Lärmkarten aus dem Gutachten eingefügt) entnommen werden.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Frischluftzufuhr im Nachtzeitraum sind in Schlafräumen geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, sofern in diesen Räumen keine Fassade mit Fenstern nachgewiesen werden kann, die im Nachtzeitraum Beurteilungspegel aus Verkehrslärm unterhalb von 50 dB(A) aufweist.

Der an das östliche Bestandsgebäude entlang der Schlachthofstraße geplante unmittelbar anschließende Büroneubau (Gebäude E) ist vor Nutzungsaufnahme weiterer Neubauten mindestens im Rohbau zu errichten.

Im Plangebiet sind außerdem ausschließlich mit dem Wohnen und der Nachbarschaft im Sinne der TA Lärm verträgliche gewerbliche Nutzungen bzw. Anlagen vorzusehen. Dies wurde entsprechend bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung berücksichtigt.

## **2.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindung für Bepflanzung**

### *Zeichnerische Festsetzung und Textliche Festsetzung 9.1: Zeichnerisch Festgesetzte Bäume*

Die festgesetzten Baumpflanzungen dienen der Aufwertung der Wohn- und Aufenthaltsqualität in den Freibereichen und schaffen neue Lebensräume für die Tierwelt. Zudem ergibt sich die Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen 1. bzw. 2. Ordnung als Hochstamm aus der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt.

Zeichnerisch sind 3 Bäume 1. Ordnung und 20 Bäume 2. Ordnung als anzupflanzende Bäume festgesetzt.

Mit den Baumpflanzungen kann der Ersatz für notwendige Baumfällungen auf dem Baugrundstück vollständig gesichert werden.

Die zu pflanzenden Bäume können um bis zu 5 Meter von ihrem zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen. Die Auswahl der Bäume erfolgt gemäß Pflanzliste, die zu pflanzenden

Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Geeignete Schutzmaßnahmen während der Bauphase gemäß Baumschutzsatzung sind zur Erhaltung der Bäume festgesetzt, dazu gehört auch der Schutz des Wurzelbereichs.

Die Festsetzungen zum Erhalt von 26 Bestandsbäumen ergeben sich aus der Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt sowie aus städtebaulich-gestalterischen Gründen und zur Bewahrung wertvoller Lebensräume.

#### *Textliche Festsetzung Nr. 9.2: Schutzmaßnahmen während der Bauphase*

Um während der Bauphase eine Beeinträchtigung bzw. eine Beschädigung der zum Erhalt festgesetzten Bäume zu vermeiden, werden diverse Schutzmaßnahmen festgesetzt. Diese richten sich nach der Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt sowie der DIN18920 und der RAS-LP 4, was auch eine regelmäßige und fachgerechte dauerhafte Pflege der Bäume beinhaltet. Ferner darf kein Bodenabtrag im Wurzelbereich der Bäume erfolgen.

#### *Zeichnerische Festsetzung, textliche Festsetzung 9.3: zu erhaltende Hecke*

Die vorhandenen, zeichnerisch festgesetzten Hecken an der Altonaer Straße sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen und zur Bewahrung wertvoller Lebensräume.

#### *Textliche Festsetzung Nr. 9.4 Pflanzfläche „P1“*

Am der südlichen Geltungsbereichsgrenze, bzw. der Grundstücksgrenze zum Nachbarn hin, wird eine Heckenpflanzung von 3 Metern Breite festgesetzt. Ziel ist die Ausbildung einer freiwachsenden Laubgehölzhecke als natürliche Einfriedung des Grundstücks.

#### *Textliche Festsetzung Nr. 9.5 Fassadenbegrünung*

Das Plangebiet befindet sich in der klimatischen Sanierungszone der Stadt Erfurt, welcher eine hohe flächenmäßige Überwärmung mit negativer Wirkung auf das Bioklima des Menschen sowie der Fauna und Flora aufweist.

Im Bereich des Übergangs der Blockrandbebauung zu der derzeit noch vorhandenen Gewerbehalle im Inneren wird Fassadenbegrünung festgesetzt, die nicht nur die o.g. ökologischen Funktionen erfüllt, sondern auch ein Gestaltungselement des neuen, mit Wohnnutzung bebauten Innenhofes ist. Zusätzlich wird Fassadenbegrünung auch auf fensterlose Mauer- und Wandflächen von mehr als 50 m<sup>2</sup> ermöglicht.

Die Festsetzung der Dachbegrünung schließt die Anlage von Photovoltaikanlagen bzw. Solarthermie nicht aus. Eine Kombination der Dachbegrünung mit den erneuerbaren Energieträgern ist baulich möglich und schränkt die Funktion der einzelnen Elemente nicht ein.

#### *Textliche Festsetzung Nr. 9.6: Pflanzliste Laubbäume und Pflanzqualität*

Für die Sicherung der Verwendung standortgerechter und gestaltungsrelevanter Pflanzen wird eine Pflanzliste festgelegt. Die angegebenen zu verwendenden Arten entsprechen den gestalterischen Absichten und beruhen auf dem Ergebnis des BUGA 2021-Begleitprojektes

„Erfurter Stadtgrün im Klimawandel“. Die Auswahl folgt der Empfehlung der Anpflanzung von geeigneten Baumarten für den Stadtbereich.

## 2.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### *Textliche Festsetzung Nr. 10: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen*

Im Bebauungsplan sind Ansichten gemäß der Vorhabenplanung zeichnerisch festgesetzt. Werden die gestalterischen Grundzüge der Planung nicht verletzt, kann von den zeichnerisch festgesetzten Ansichten ausnahmsweise abgewichen werden.

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes und der Vorhabenplanung wird zusätzlich festgesetzt, dass die Fassaden als Putzfassade in hellen Farbtönen (im Farbspektrum von Sand-, Beige-, Braun- und Grautönen mit einem Hellbezugswert von 85% bis 60%) herzustellen sind. Glasfassaden sind nur im Erdgeschoss und nur bei den gewerblichen Nutzungen zulässig – hier wurde die Gestaltung des bestehenden gewerblich genutzten Gebäudes berücksichtigt. Der abgesetzte Sockelbereich der vorhandenen Bebauung ist straßenseitig gestalterisch aufzunehmen. So wird die Blockrandbebauung auch gestalterisch weitergeführt.

Um den gestalterischen Gesamteindruck nicht durch Lüftungsbauwerke oder Tore/Gitter der Tiefgarage zu beeinträchtigen, sind diese in die Fassade zu integrieren oder im Falle der Lüftungsbauwerke als Stadtmobiliar zu gestalten.

Alle Gebäude sind mit Flachdächern auszubilden. Dadurch soll eine homogene sowie zeitgemäße Gesamtwirkung des gemischten Quartiers erreicht werden durch eine einheitliche, zurückhaltende Dachlandschaft.

### *Textliche Festsetzung Nr. 11.1 bis 11.4: Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen*

Die Festsetzungen regeln die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen für diesen Bereich der Stadt Erfurt. Hierbei ist zwischen dem Wunsch der Gewerbetreibenden, für ihr Geschäft zu werben und dem Interesse der Allgemeinheit an der Erhaltung und Gestaltung des Stadtbildes zu vermitteln. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang auch die Lage an einer Straße, die gewerblich geprägt ist. Unmittelbar gegenüber befindet sich u.a. ein Lebensmitteldiscounter. Umgekehrt ist bei den Werbeanlagen auf die Gestaltung der Gebäudefassaden einzugehen.

Durch Festsetzungen für die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen wird beiden Interessen Rechnung getragen. Werbeanlagen sollen so gestaltet sein, dass sie den städtebaulichen und architektonischen Besonderheiten des Quartiers Rechnung tragen und nicht verunstaltend wirken. Deshalb werden sowohl die räumliche Anordnung als auch Größe und Art der Werbeanlagen an den Fassaden definiert. Ziel ist eine Werbung, deren Wirkung dem Umfeld sowie dem Gebäude entspricht.

Außerdem sollen sich die Werbeanlagen nur in Richtung der Altonaer Straße und Schlachthofstraße orientieren, wodurch der Innenhof von Anlagen, die der Werbung dienen, frei gehalten wird.

*Textliche Festsetzungen Nr. 12.1 und 12.2: Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen*

Die getroffenen Festsetzungen erfolgen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen. Sie dienen der Sicherung des Freiflächenkonzeptes mit dem Ziel einer einheitlichen harmonischen Gestaltung der Freiflächen sowie der Einordnung baulicher Anlagen in das geplante Gelände.

Zur Minderung der Störwirkung durch Verkehrsgeräusche sind die Zufahrten zu Garagen und Tiefgaragen ausnahmsweise in Asphalt auszuführen. Stellplätze für Gewerbebetriebe im Bereich der Schlachthofstraße können gemäß des Bestandes ausnahmsweise in Asphalt oder Beton hergestellt werden.

Die Festsetzung bezüglich der Einfriedungen dient einer einheitlichen harmonischen Gestaltung der Einfriedung des Geländes in Abstimmung mit dem Gestaltungskonzept der Gebäude und Freiräume.

*Textliche Festsetzung Nr. 13 Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter*

Die Festsetzung dass dauerhafte Standplätze für bewegliche Abfallbehälter in die Gebäude zu integrieren sind dient dazu, die Grün- und Freiräume insbesondere im Innenhof, aber auch an den Plangebietsgrenzen von Abfallbehältern freizuhalten. So wird eine hohe Freiraumqualität gesichert.

*Textliche Festsetzung Nr. 14 Herstellen von Stellplätzen*

Textliche Festsetzung 14.1.:

Die Herstellung der notwendigen Stellplätze wird auf 1 Stellplatz pro Wohneinheit beschränkt. Durch diese Festsetzung erfolgt eine Stellplatzbeschränkung nach § 49 (1) ThürBO i.V. mit § 88 (1) Nr. 7 ThürBO. Zur Auslegung der Frage nach der Zahl der notwendigen Stellplätze und Garagen i. S. § 49 (1) ThürBO werden in der Anlage 1 der VollzBekThürBO Richtzahlen aufgeführt.

Diese Richtzahlen sind als ein antizipiertes Sachverständigengutachten zu bewerten, das eine einheitliche Verwaltungspraxis im bauaufsichtlichen Vollzug gewährleisten soll.

Abhängig von den örtlichen Verkehrsverhältnissen und dem öffentlichen Personennahverkehr kann die Zahl der notwendigen Stellplätze und Garagen in diesem Rahmen unterschiedlich angenommen werden.

Die Festsetzung des Kfz-Stellplatzschlüssels von 1 Kfz- Stellplatz je Wohneinheit erfolgt aufgrund der innerstädtischen Lage, der sehr guten ÖPNV- Erschließung des Standorts und der guten Erreichbarkeit von Infrastruktur-Einrichtungen zu Fuß und mit dem Fahrrad.

Entsprechendes gilt für die gewerbliche Nutzung, hier ist je 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche ein Stellplatz herzustellen.

Bei Fahrradstellplätzen werden folgende Werte angenommen: bei Wohnnutzung je 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein Fahrradstellplatz, bei Büro- und Dienstleitungsnutzungen je 70 m<sup>2</sup> Hauptnutzungsfläche ein Fahrradstellplatz, bei Einzelhandel je 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Die erforderlichen Stellplätze werden überwiegend in der Tiefgarage untergebracht.

### 3 Hinweise zum Planvollzug

Neben den textlichen Festsetzungen werden Hinweise zum Planvollzug gegeben, die in anderen gesetzlichen Vorschriften oder in anderen Verfahren geregelt werden und bei der Genehmigungs- und Realisierungsphase der Bauvorhaben von Bedeutung sind.

#### 1 Archäologische Bodenfunde

In unmittelbarer räumlicher Nähe des Planungsgebietes befinden sich Grundstücksflächen, auf denen bereits Bodenfunde verifiziert wurden. Mit archäologischen Bodenfunden ist daher zu rechnen und es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.

Vorraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 (3), 14 (1) S. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz).

Die Anzeigen und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.

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 1 und 2 des Thüringer Verwaltungsreformgesetzes 2018 (ThürVwRG 2018) vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731).

#### 2 Denkmalschutz

Gemäß § 13 (1) Nr. 1 ThürDSchG sind alle baulichen und andere eingreifenden Veränderungen an einem Kulturdenkmal erlaubnispflichtig. Dies schließt bauliche Veränderungen in der Umgebung ein, wenn sich diese auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken können.

Außerhalb des Plangebiets befindet sich das Denkmalensemble und kennzeichnendes Straßen- und Platzbild Wohnanlage Bremer Straße 23, 25, 27 und 29 / Schlachthofstraße 71 und 72.

An der Erhaltung des Denkmalensembles und seiner Bestandteile besteht aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse.

#### 3 Altlasten

Der Altstandort war im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) unter der Kennziffer 09682 registriert. Im Rahmen der Errichtung des (damaligen) Neubaukomplexes sind die altlastenrelevanten Bereiche ausgehoben worden. Unter der Berücksichtigung der derzeitigen gewerblichen Nutzung und nahezu vollständigen Versiegelung wurde der Altstandort am 15.12.2008 aus dem THALIS gelöscht.

Künftige Tiefbaumaßnahmen sind durch fachlich versiertes Ingenieurpersonal begleiten zu lassen (bodenschutz- und abfallrechtliche Bauüberwachung, mit erforderlicher Fachkenntnis beim Umgang mit kontaminierten Materialien).

#### 4 Bodenaufschlüsse/Grundwasser

Geplante Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz rechtzeitig anzuzeigen. Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Lagepläne der Bohrungen sind dem Geologischen Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu übergeben.

#### 5 Fernwärme

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt vom 20.04.1994, aktualisiert am 07.06 2005 und öffentlich bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt vom 08.07.2005.

#### 6 Artenschutz- Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Nach dem derzeitigen Sachstand ist im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben vom Erfordernis folgender artenschutzrechtlicher Maßnahmen nach BNatSchG auszugehen: Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist der Abbruch von Gebäuden sowie die Entfernung von Gehölzen und Gebüsch nur im Zeitraum vom 01.10. - 28./29.02. zulässig.

Für die Außenbeleuchtung sind nur NA-Lampen, LED-Leuchten oder gleichwertige Lichtquellen, die den Falleneffekt für Nachtinsekten minimieren, zulässig.

Für die Phase der Baumaßnahmen sowie im Hinblick auf den Baumschutz ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, GLU GmbH Jena, Oktober 2019

Der Wegfall von potenziellen Brutplätzen ist durch die Anbringung von acht Nisthilfen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter zu kompensieren. Davon sind 4 vor Baubeginn und vier nach Abschluss der Bauarbeiten anzubringen. Weiterhin sind vier künstlichen Fledermaus-Quartierkästen in bzw. an den Fassaden der Gebäude in Ost-/Westausrichtung anzubringen.

#### 7 Einsichtnahme von Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 (3) BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

## 4 Folgekosten für die Gemeinde

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen. Die Planungs- und Erschließungskosten trägt der Vorhabenträger. Es entstehen der Stadt durch die Realisierung der Planung keine investiven Kosten und keine Unterhaltungskosten, da im Vorhabengebiet keine öffentlichen Verkehrsflächen liegen bzw. geplant sind.

## 5 Flächenbilanz

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Größe des Plangebietes:  | ca. 11.614 m <sup>2</sup> |
| Fläche für Mischgebiet:  | ca. 11.614 m <sup>2</sup> |
| Davon:   |                           |
| - überbaubare Grundstücksfläche (ohne Nebenanlagen § 19 (4) BauNVO):                               | ca. 5.807 m <sup>2</sup>  |
| - nicht überbaubare Grundstücksfläche:   | ca. 5.807 m <sup>2</sup>  |
| - überbaubare Grundstücksfläche (mit Nebenanlagen § 19 (4) BauNVO):                                | ca. 9.640 m <sup>2</sup>  |
| - überbaubare Grundstücksfläche (mit Nebenanlagen § 19 (4) BauNVO;<br>ausgenommen der Tiefgarage): | ca. 7.549 m <sup>2</sup>  |

## 6 Anlagen

- 6.1 **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**, GLU GmbH Jena, Oktober 2019
- 6.2 **Schalltechnische Untersuchung** (Bericht Nr. 2018 8172-809-VSS-2),  
KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH, März 2021
- 6.3 **Stellungnahme zum Erhaltungspotenzial des Baumbestandes Schlachthofstraße  
80 –Erfurt**, BaumPartner, April 2020