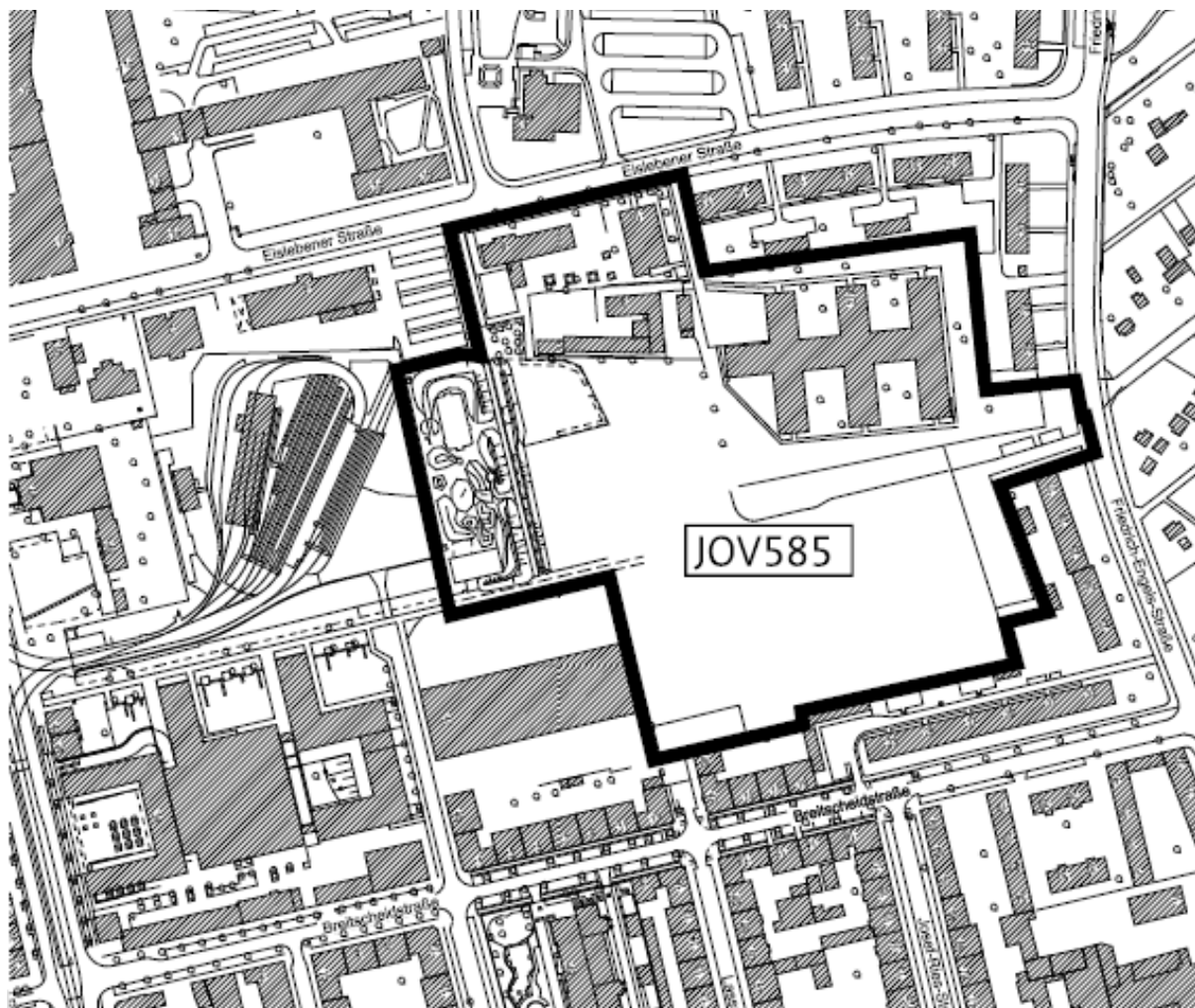


# Bebauungsplan "Wohnen auf dem Johannesfeld" JOV 585

## 2. Vorentwurf

## Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum**  
29.03.2012

1	Allgemeines.....	2
1.1	Anlass und Ziel .....	2
1.2	Verfahrensablauf .....	2
1.3	Geltungsbereich.....	4
1.4	Makrostandort.....	4
1.5	Lage .....	5
1.6	Heutige Nutzung .....	5
1.7	Bisherige Entwicklung.....	5
1.8	Stadtteilprofil.....	6
2	Planung .....	7
2.1	Übergeordnete Planungen .....	7
2.2	Planungsziele .....	7
2.3	Planungsinhalt.....	7
2.3	Hinweis .....	9
3	Anhang.....	10
3.1	Abbildungen.....	10

# 1 Allgemeines

## 1.1 Anlass und Ziel

Der unmittelbar nördlich der Altstadt gelegene Standort in der Johannesvorstadt östlich der stadtteilzentrierten Magdeburger Allee ist sehr gut in die Stadt- und Infrastruktur integriert. Das Plangebiet wird durch die Stadtwerke / Straßenbahndepot Magdeburger Allee und Geschosswohnungsbauten der Eislebener Straße, Friedrich-Engels-Straße und Breitscheidstraße begrenzt.

Anlass der Planung ist die Nachnutzung von bisher gewerbeartig genutzten Blockinnenflächen östlich des verbliebenen Verkehrsbetriebshofes Magdeburger Allee mit Spiel-, Freizeit- und Grünflächen, Kindergarten und einem Wohngebiet. Damit soll der gesamte Stadtteil Johannesvorstadt vitalisiert und aufgewertet werden. Mit dem Förderprogramm "Soziale Stadt" entstandene Spiel- und Freizeitflächen und fußläufige Durchwegungen sollen weiterentwickelt werden.

Das Bauleitplanverfahren soll positive Auswirkungen auf die demographische Entwicklung leisten. Dem stadtteilbezogenen Defizit an Grün- und Freizeitflächen wird in der Planung durch neue stadtteilübergreifende Grün- und Freizeitflächen entsprochen. Die Schaffung von Wohnraum in der Johannesvorstadt in einer innerstädtischen Lage fördert die Entwicklung der Kernstadt Erfurts. Der Standort ist sehr gut an das städtische ÖPNV-System angeschlossen und wird zusätzlich in umliegende Grünverbindungen eingebunden. Die soziale Durchmischung des Stadtteiles Johannesplatz soll durch ein Angebot an unterschiedlichen Wohnungs- und Bauungstypen erhöht werden. Die soziale Stabilisierung des Stadtteiles soll befördert werden.

Die Bodenordnung erfolgt über eine gesetzliche Umlegung UV35.

Mit dem Bebauungsplan JOV585 werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Konversion von gewerblich geprägten Brachflächen,
- geordnete städtebauliche Entwicklung und langfristige Stabilisierung des Stadtteiles Johannesvorstadt,
- Sicherung von stadtteilbezogenen Spiel-, Sport- und Freizeitflächen,
- Schaffung öffentlich nutzbarer Grünflächen westlich der Verlängerung der Lassallestraße bis an die Eislebener Straße als Baustein einer nach Norden weiterentwickelbaren Grünachse,
- Weiterentwicklung der angelegten Wegebeziehung Richtung Nordstrand,
- Sicherung der Option einer Kindertagesstätte,
- Entwicklung eines innerstädtischen Wohngebietes mit strukturergänzenden Wohnangeboten.

## 1.2 Verfahrensablauf

### **Planverfahren zur Konversion des Verkehrsbetriebshofes Magdeburger Allee**

Die Reduzierung des Verkehrsbetriebshofes Magdeburger Allee erfordert die Konversion hocherschlossener innerstädtischer bisher gewerblich geprägter Flächen. Für den westlichen Teilbereich ist ein kommunales Dienstleistungszentrum mit dem Planverfahren VBP JOV435 "Kommunales Dienstleistungszentrum Stadtwerke Magdeburger Allee" entwickelt worden. Für verbleibende Flächen wurde das Planverfahren BP JOV456 "Ehemaliges Depotgelände (EVAG) Magdeburger Allee" aufgenommen. Die Planung wurde getrennt weitergeführt im Planverfahren VBP JOV510 "Parkhaus Stadtwerke Erfurt GmbH" und Planverfahren BP JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld".

## **Planverfahren BP JOV 585 "Wohnen auf dem Johannesfeld"**

Ziel des Planverfahren BP JOV 585 "Wohnen auf dem Johannesfeld" ist die Konversion und städtebauliche Neuordnung zur Stabilisierung und Aufwertung der Johannesvorstadt als Wohnstandort.

Das Planverfahren BP JOV 585 wurde 2008 mit Aufstellungsbeschluss und Billigung des Vorentwurf aufgenommen.

Am 12.03.2008 fasste hierzu der Stadtrat den Beschluss 51/2008 zur Aufstellung eines Bebauungsplanes JOV 585 "Wohnen auf dem Johannesfeld", Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes JOV 585 wurde eine Umlegung gemäß § 46 BauGB angeordnet. Der Beschluss wurde bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 7 am 18.04.2008. Der Öffentlichkeit war im Rahmen der Auslegung Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB gegeben. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind, waren gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligt worden.

Der Strukturwandel der Johannesvorstadt erfordert die Erweiterung und Vernetzung von Freiräumen, um dem Gründefizit in der Johannesvorstadt durch gut nutzbare und strukturierte Freiflächen wirksam zu begegnen. Der 2008 vorgelegte Vorentwurf hat sich dazu aus Sicht der Stadt und des Haupteigentümers als nicht tragfähig erwiesen; der Freiraum des Vorentwurf 2008 war zu sehr in die neue Baustruktur eingefügt und mit umliegenden Baustrukturen nicht ausreichend vernetzt.

Es wurde für die Johannesvorstadt ein neuer Ansatz entwickelt.

Es wird eine Nord-Süd ausgerichtete und damit stadtteilübergreifende Freiraumachse Johannesvorstadt - Ilversgehofen gespannt. Im Planverfahren BP JOV 585 wird dazu der Freiraum zwischen Verkehrsbetriebshof im Westen und Wohnbauflächen im Osten in Verlängerung der Lassallestraße zwischen Breitscheidstraße und Eislebener Straße gespannt. Der Freiraum umfasst die BMX- und Multisportanlage Fuß-Rad-Weg und Grünflächen. Durch Bedarfsanmeldung des zuständigen Fachdezernates für eine überörtliche Gemeinbedarfseinrichtung Kindertagesstätte wird diese an den stadtteilübergreifenden Freiraum gesetzt. Die Ost-West-Verknüpfung zwischen Gera, Magdeburger Allee, Plangebiet BP JOV 585, und Nordstrand wird beibehalten. Es werden damit die Freiflächen für das Programmgebiet "Soziale Stadt" als Bestandteil einer zukünftigen stadtteilübergreifenden Freiraumachse Johannesvorstadt - Ilversgehofen bezüglich Erreichbarkeit, Pflege und Konfliktsituationen optimiert.

Die geänderte Konzeption erfordert dazu die Einbeziehung von Flächen an der Eislebener Straße in den Geltungsbereich des Plangebiet BP JOV 585.

Dazu erfolgte 2011 die Änderung des Aufstellungsbeschlusses (von 2008) mit Änderung des Geltungsbereiches und Anpassung der Planungsziele. Am 06.07.2011 fasste hierzu der Stadtrat den Beschluss über die Änderung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld" mit Änderung des Geltungsbereiches und der Planungsziele (StR-Beschluss Nr. 0537/11 vom 06.07.2011). Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes JOV 585 wurde eine Umlegung gemäß § 46 BauGB angeordnet. Der Beschluss wurde bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 12 am 22.07.2011.

Durch Änderung des Geltungsbereiches und Anpassung der Planungsziele konnten im Rahmen des gesetzlichen Umlegungsverfahrens UV35 erste erforderliche bodenordnende Maßnahmen zur Flächensicherung in diesem Bereich durchgeführt werden.

Die Änderung des Geltungsbereiches und Anpassung der Planungsziele wird nun als 2.Vorentwurf 2012 zur städtebaulichen Zielstellung vorgelegt.

Mit Fertigstellung aller erforderlicher Gutachten und präziser Ergebnisse der Flächensicherung wird zu-  
Stand: 29.03.2012  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

künftig der Entwurf des Bebauungsplanes JOV 585 vorgelegt.

### 1.3 Geltungsbereich

Der geplante Geltungsbereich, dargestellt in der Übersichtsskizze und im 2. Vorentwurf, wird begrenzt durch Topografie und Flurstücke:

- entlang der Eislebener Straße bis zur Grenze 2/27
- entlang der Grenze 2/27 bis zur Friedrich-Engels-Straße
- durch die 20/16 entlang der Grenze 20/16
- entlang der Grenzen 64/15, 63/15, 62/15
- durch die 55
- entlang der Grenze 6/4
- entlang des Weges durch 6/4
- entlang der Grenze 2/51
- entlang der Grenze 2/50 und 2/45

Der geplante Geltungsbereich umfasst die Flurstücke:

- 2/37 Weg
- 2/30 Eislebener Straße 6
- 2/33 Eislebener Straße 10
- 2/38 Grünfläche
- 2/34 Eislebener Straße 8
- 2/5 Eislebener Straße 8
- 2/6 Weg / Grün
- 2/26 Weg
- 2/7 Eislebener Straße 8
- 2/49 Sportfläche
- 2/39 Sportfläche tw.
- 2/21 Eislebener Straße 27a
- 6/4 tw. Sportfläche, Weg
- 16 Weg
- 55 Lassallestraße
- 15/2 Brache
- 17/2 Brache
- 15/3 Brache
- 17/1 Brache
- 20/13 Brache
- 53/1 Grün
- 20/11 Grün
- 20/15 Friedrich-Engels-Straße 27
- 20/16 tw. Friedrich-Engels-Straße 27
- 57/4 tw. Friedrich-Engels-Straße

### 1.4 Makrostandort

Die Bevölkerungsentwicklung Erfurts und der wachsende Wohnflächenanspruch pro Person führt trotz der demographischen Schrumpfungsprozesse zu erhöhter Nachfrage in Segmenten und Lagen, die wegen ihrer stadtstrukturellen Integrierung, ÖPNV-Anbindung, Nahversorgung und sozialer Infrastruktur klare Standortvorteile z.B. gegenüber Lagen an der Peripherie haben.

Die stadtkonomisch sinnvolle Nutzung innerstädtischer Brachflächen durch eine größere Bandbreite des Wohnungsspektrums und neue Grün- und Freizeitflächen sollen zur Vitalität des gesamten Stadtteiles beitragen.

## 1.5 Lage

Der unmittelbar nördlich der Altstadt gelegene Standort in der Johannesvorstadt östlich der stadtteilzentrierten Magdeburger Allee ist sehr gut in die Stadt- und öffentliche Nahverkehrsnetzstruktur integriert.

## 1.6 Heutige Nutzung

Die heutige Nutzung im Geltungsbereich umfasst voll versiegelte gewerbliche Brachen des ehemaligen Verkehrsbetriebshofes, das ab Frühjahr 2012 aufgegebenes Ordnungsamt, eine Tagesstätte, Kleingewerbe (Fitnessstudio), ein leerstehendes Gebäude einer ehemaligen betrieblichen Kindertagesstätte, und Zwischennutzungen für Freiraum und Kfz-Stellplätze.

Im Planungskonzept überplant sind alle o.g. Nutzungen ausser die Tagesstätte.

## 1.7 Bisherige Entwicklung

Das Johannesfeld / Johannesflur nördlich der Erfurter Altstadt und dem Dorf Ilversgehofen war lange Zeit nur als Trift und Weide und später als Kiesabbau- und Ablagerungsfläche genutzt.

Die Magdeburger Allee verbindet die Erfurter Altstadt (das Johannestor) mit dem um 600 gegründeten und 1911 nach Erfurt eingemeindeten Ilversgehofen. Diese ehemalige Ortsgrenze verlief quer durch das heutige Plangebiet und ist tw. an Bau- und Parzellenstrukturen ablesbar

Die Vertragsschließung 1841 zur Führung der Eisenbahn Leipzig-Frankfurt durch Erfurt und die 1847 folgende Inbetriebnahme dieser Eisenbahn führte ab 1862 auch im Norden Erfurts zur Industrialisierung und Stadtwachstum der 1847 damals preußischen Festungsstadt mit 30.000 Einwohner bis zur Eingemeindung Ilversgehofens auf über 100.000 Einwohner.

Während die starke Stadterweiterung nach Aufhebung der Festungsstadt 1873 im Süden und Westen gehobenen Wohnungsbau für bürgerliche Oberschichten, und im Osten gemischte Wohn- und Wirtschaftsgebiete brachte, wurde der Norden Erfurts zur Arbeiterwohnstadt mit großen Industrieansiedlungen.

Der Stadtteil war nach Abbruch des äußeren Johannestores 1880 bis zur Wende zum 20. Jahrhundert durch Besiedlung beidseitig der Magdeburger Allee mit dem alten Stadtkörper verschmolzen.

Der 1883 eröffnete Betriebshof der Erfurter Straßenbahn AG wuchs von der Breitscheidstraße in das Quartier hinein und wurde nach Errichtung des Betriebshofes am Urbicher Kreuz auf das heutige Maß verkleinert. Auf den westlichen Teilflächen sind ein Dienstleistungszentrum und ein Parkhaus entstanden.

Die Aufsiedlung im Stadtteil und Quartier dieses Bebauungsplanes erfolgte nach den Rastern der Bebauungspläne um 1900 mit auch das Quartier unterteilenden Straßen wie die heutige Lassallestraße.

Nördlich dieses Bebauungsplanes gelegene Flächen dienten ab 1813 als Friedhof, ab 1829 als Exerzier-

platz, ab 1870 als Kriegsgefangenenlager und diese Anlagen bis 1948 als Notwohnung, und ab 1966 als Wohngebiet "Johannesplatz". 1914 bis zur Errichtung des Zivilflughafen an der Stotternheimer Landstraße 1925 landete hier auch Zeppeline.

## 1.8 Stadtteilprofil

Das Profil der seit 1990 sich dem vollziehenden Strukturwandel stellenden Johannesvorstadt ist heute:

- sehr gute Erschließung mit dem ÖPNV, aber z.T. räumliche Barrieren,
- vielfältiger Wohnstandort, aber auch Brachen und Lücken,
- viele Grünpotentiale, aber noch kein zusammenhängendes Grünsystem,
- gute soziale Infrastruktur und sich stabilisierende Einwohnerzahlen, aber auch Tendenzen zum sozialen Problemgebiet,
- eine traditionelle Geschäftsstraße, aber in Konkurrenz zur Altstadt
- eine Vielfältigkeit, aber nicht überall mit positivem Image.

Zur Aufwertung der Johannesvorstadt und des unmittelbaren Umfeldes des Plangebietes JOV585 sind bisher u.a. diese Maßnahmen mit tw. erheblichem öffentlichem Mitteleinsatz durchgeführt:

- Initiative Magdeburger Allee für das Geschäftszentrum der Johannesvorstadt,
- Lebensmittelmärkte an der Magdeburger Allee / Eislebener Straße,
- Maßnahmen des Programmgebietes „Soziale Stadt“,
- an der Lutherkirche Magdeburger Allee umgestaltete Freifläche,
- neu gestaltete Straßenräume im angrenzenden Quartier Breitscheidstraße,
- Konversion von freigezogenen Flächen des Betriebshofes Magdeburger Allee als Dienstleistungszentrum mit Parkhaus und erste Wege- und Freizeitflächen, sowie zukünftig Sicherung und Entwicklung der Wege- und Freizeitflächen, neuer Stadtteilgrünzug Johannesfeld-Ilversghofen, neue Kindertagestätte und neues Wohngebiet.

Die abzuschließende Konversion von freigezogenen Flächen des Betriebshofes Magdeburger Allee mit weiteren o.g. öffentlichen Maßnahmen und die daran anschließenden privaten Aufwendungen für das neue Wohngebiet bilden weitere Anstöße für die wirtschaftliche und soziale Bindung an den Stadtteil mit Grün- und Aufenthaltsflächen, einer Ergänzung des Wohnungsmarktes, und neuer Bewohnerschaften. Damit werden die misch- und wohngenutzten gut integrierten Quartiere nördlich der Altstadt weiter stabilisiert.



## 2 Planung

### 2.1 Übergeordnete Planungen

Die Planung deckt sich mit den Ziele der Raumordnung.

Sie entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und übersetzt den Stadtteilplan mit der Zielstellung einer stadteilübergreifenden Grünachse Johannesfeld - Ilversgehofen.

Die Planung beinhaltet als Schwerpunkt die stadteilbezogene Infrastruktur mit Wegeverbindungen, Grün-, Spiel- und Freizeitflächen; die BMX- und Multisportfläche soll langfristig gesichert werden.

Der Geltungsbereich des JOV 585 befindet sich im Fernwärmesetzungsgebiet.

### 2.2 Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan JOV585 werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Konversion von gewerblich geprägten Brachflächen,
- geordnete städtebauliche Entwicklung und langfristige Stabilisierung des Stadtteiles Johannesvorstadt,
- Sicherung von stadteilbezogenen Spiel-, Sport- und Freizeitflächen,
- Schaffung öffentlich nutzbarer Grünflächen westlich der Verlängerung der Lassallestraße bis an die Eislebener Straße als Baustein einer nach Norden weiterentwickelbaren Grünachse,
- Weiterentwicklung der angelegten Wegebeziehung Richtung Nordstrand,
- Sicherung der Option einer Kindertagesstätte,
- Entwicklung eines innerstädtischen Wohngebietes mit strukturergänzenden Wohnangeboten.

Die Entwicklung eines innerstädtischen Wohngebietes soll die Nachfrage abdecken, die bestehende Stadtstruktur stabilisieren, die innerstädtische Infrastruktur nutzen und weiter entwickeln, und der Zersiedelung der Stadt Erfurt durch Wohngebiete am Stadtrand entgegenwirken.

### 2.3 Planungsinhalt

#### **städtebauliche Zielstellung**

Der 2.Vorentwurf 2012 des Bebauungsplanes JOV 585 bildet die Umsetzung der o.g. 2011 beschlossenen Planungsziele als städtebauliche Zielstellung.

Diese städtebauliche Zielstellung ist mit ersten Untersuchungen zur Durchlüftung, Naturausstattung, zum Schallschutz, zum Boden, zur Erschließung, zur Energetik und ersten Ergebnissen der Bodenordnung untersetzt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes JOV 585 mit verbindlichen Festsetzungen wird zukünftig mit Fertigstellung aller erforderlicher Gutachten und präziser Ergebnisse der Bodenordnung und Flächensicherung vorgelegt.

#### **Konversion, Stabilisierung und Aufwertung der gesamten Johannesvorstadt**

Das Planverfahren BP JOV 585 dient der Konversion freigezogener Flächen des Verkehrsbetriebshofes zur Stabilisierung und Aufwertung der gesamten Johannesvorstadt als attraktiver zentrumsnaher Wohnstandort.

#### **Die Ziel des Konzeptionellen Stadtteilplanes Johannesfeld / Ilversgehofen**

- mit Nord-Süd ausgerichteter stadteilübergreifender Freiraumachse Johannesvorstadt - Ilversgehofen und darin eingebundene Freiräume, Sport- Spiel- und Freizeitflächen, Wegeverbindungen, Kinderta-

gestätten etc.,

- mit Ost-West-Verknüpfung zwischen Gera, Magdeburger Allee, Plangebiet BP JOV 585 und Nordstrand,
- und mit einem den Stadtteil ergänzenden Wohngebiet und neuen Bewohnerschaften sollen im Planverfahren BP JOV 585 umgesetzt werden.

Zur Entwicklung der Freiraumachse Johannesvorstadt - Ilversgehofen und Kindertagesstätte werden Flächen an der Eislebener Straße in das Planverfahren BP JOV 585 aufgenommen, vgl. Änderung des Aufstellungsbeschlusses 2011.

### **Bodenordnung**

Die Flächensicherung und -bereitstellung erfolgt über die angeordnete Bodenordnung im gesetzlichen Umlegungsverfahren UV35 (Umlegungsverfahren 35 'Johannesfeld').

### **Grün-, Spiel- und Freizeitflächen**

Die Grün-, Spiel- und Freizeitflächen sind bezüglich Erreichbarkeit, Pflege und Konfliktsituationen zu Nachbarn optimiert.

Die gut belüftet und besonnten Grün-, Spiel- und Freizeitflächen quasi in Verlängerung der Lasallestraße bilden einen Puffer zwischen den verbleibenden Betriebshofflächen und den neuen zum Wohnbaubestand an Engels-, Eislebener und Breitscheidstraße orientierter Bauflächen mit Nutzung Kindertagesstätte und Wohnen.

### **Erschließung und weitere Subsysteme**

Die Baugebietsflächen werden über die Verkehrsflächen der Sammelstraße zwischen bestehenden Anbindepunkten Lassalle- und Engelsstraße und weiterer davon abgehender Stiche mit Stadttechnik und Kfz erschlossen.

Diverse das Plangebiet durchwegende stadtteilübergreifende öffentliche Fuß- und Radwege bilden im Plangebiet JOV 585 weitere Subsysteme.

Der bestehende große Abwasserkanal ist in der Planung berücksichtigt.

### **Baugebietsflächen**

Die Baugebietsflächen umfassen an der Eislebener Straße ein Mischgebiet und im Blockinneren eine Fläche für einen Kindergarten und Wohnbauflächen.

### **Baustruktur**

Die Baustruktur der Baugebietsflächen werden gegliedert durch die den gesamten Großblock durchmessenden Verbindungen.

Beidseitig der Ost-West-Verbindung und davon südlich sind überbaubare Grundstücksflächen für überwiegend nach Süden und Westen ausgerichteter Stadtwohnungen in Gebäuden mit 3 bis 4 Vollgeschossen.

Nördlich der Ost-West-Verbindung sind überbaubare Grundstücksflächen für überwiegend nach Süden und Westen ausgerichteter Stadthäuser in Gebäuden mit 2 Vollgeschossen.

### **Kfz Stellplätze**

Kfz Stellplätze der Stadtwohnungen befinden sich mehrheitlich in Tiefgaragen bzw. Parkdecks unterhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Kfz Stellplätze der Stadthäuser befinden sich an der Stichstraße.

### **Energieeffizienz**

Der Städtebau ermöglicht eine hohe Energieeffizienz (Vermeidung hohen Energieverbrauches) und passive Sonnenenergienutzung (für Solargewinne der Gebäude), die durch die Ausführungen der Gebäude und Grundrisse fortzusetzen ist.

Die Stadtwohnungen in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern und die mehrgeschossigen gereihten Stadthäuser sind innerhalb zumeist nach Süden und Westen ausgerichteter überbaubarer Grundstücksflächen.

Wohnungen und Gebäude sind miteinander verkettet, sind in kompakten Gebäudekubaturen und passiv-solarerfördernden Mindestgebäudebreiten, bilden Höfe und Ensemble.

In passiv-solarwirksamer Gebäudenähe sind geringere Baumwuchshöhen.

Die Anwendung aktiver Sonnenenergienutzung (Solarthermie, Photovoltaik) korrespondiert mit anliegender und nutzungspflichtiger Fernwärme.

### **Umweltbelange**

Die normativ erforderlichen Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung nach BBodSchG und BBodSchV sind abgeschlossen. Im Bebauungsplanverfahren werden dazu zukünftig Festsetzungen getroffen, die einer Umsetzung der Planungsziele nicht im Wege stehen.

Die in der Majorität versiegelte Konversionsfläche hat Baumbestand in den Randbereichen, insbesondere des Grundstückes Ordnungsamts.

Der normativ erforderliche Grünordnungsplan wird zum Planstand Entwurf erarbeitet.

Das normativ erforderliche Schallschutzgutachten wird zum Planstand Entwurf erarbeitet.

Das normativ erforderliche Artenschutzgutachten (Fledermäuse) wird zum Planstand Entwurf erarbeitet.

Den Belangen von Klima, Lufthygiene und Besonnung ist mit der im Vorentwurf dargestellten Baustruktur entsprochen.

### **Zuordnung**

Öffentliche Verkehrs- und Grünflächen werden zukünftig der Stadt zur Unterhaltung zugeordnet.

## **2.3 Hinweis**

### **Archäologie**

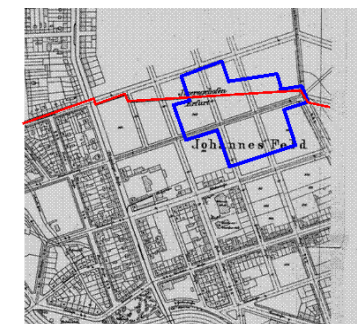
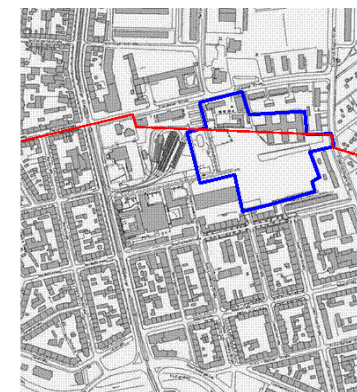
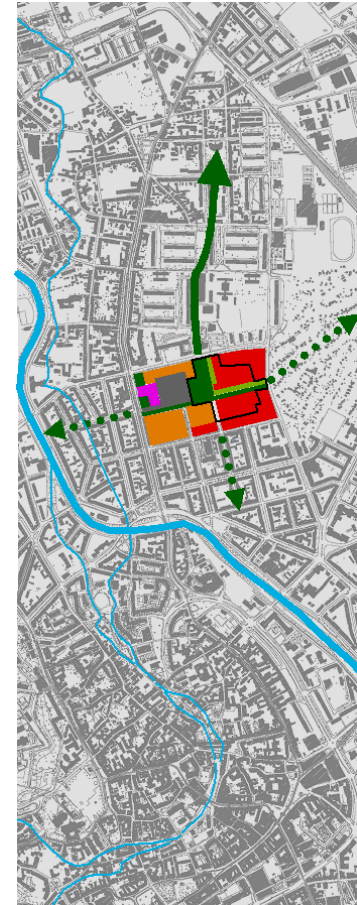
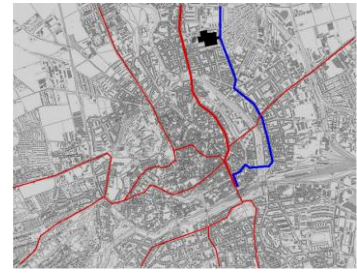
Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbe-funde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmal-rechtlich erlaubt werden. Es gilt das Thüringer Denkmalschutzgesetz (Neubekanntmachung vom 14. April 2004, Änderung vom 23. November 2005, zuletzt geändert am 16.12.2008).

### 3 Anhang

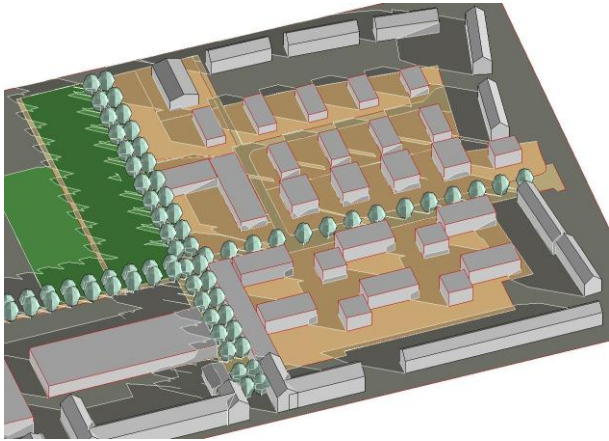
#### 3.1 Abbildungen

links -  
Luftbild von Süden, Luftbild von Osten

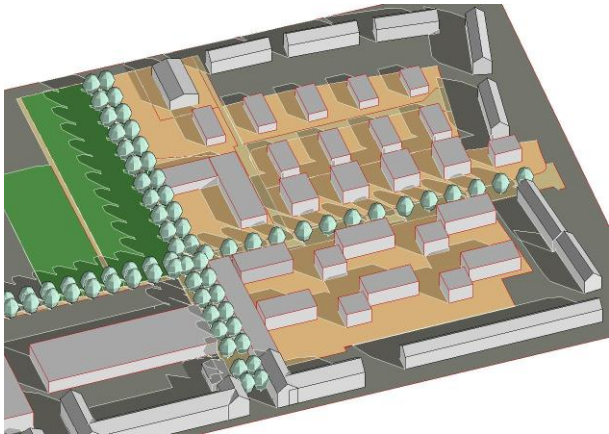
rechts -  
Lage im Stadtgebiet mit ÖPNV-Linien  
Verknüpfung im Stadtteil  
Situation heute  
Bebauungsplan 1903



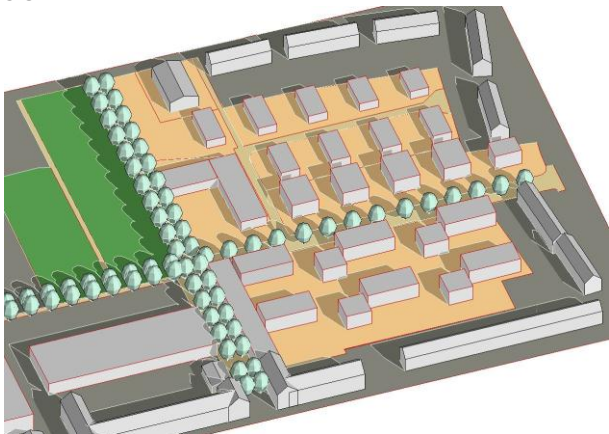
Belichtungssituation 29.März



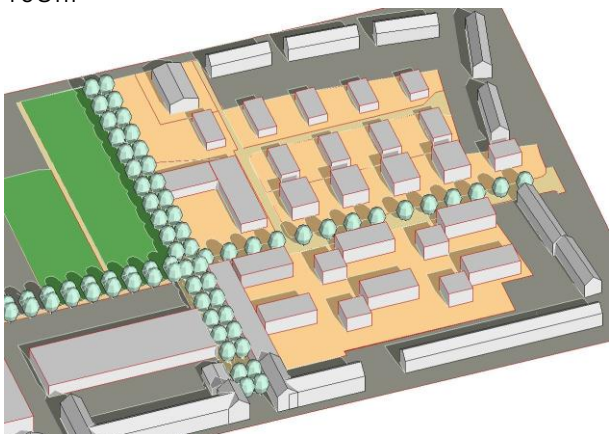
8Uhr



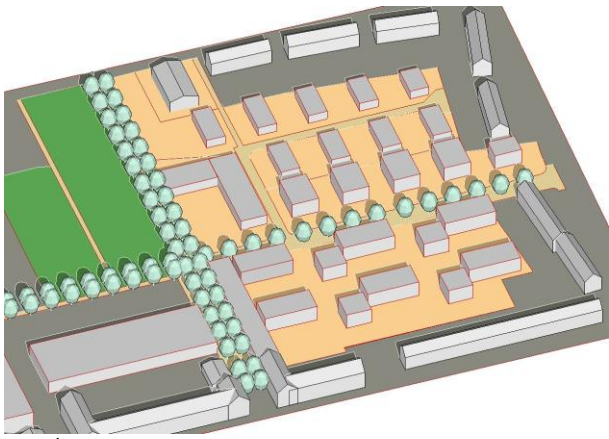
9Uhr



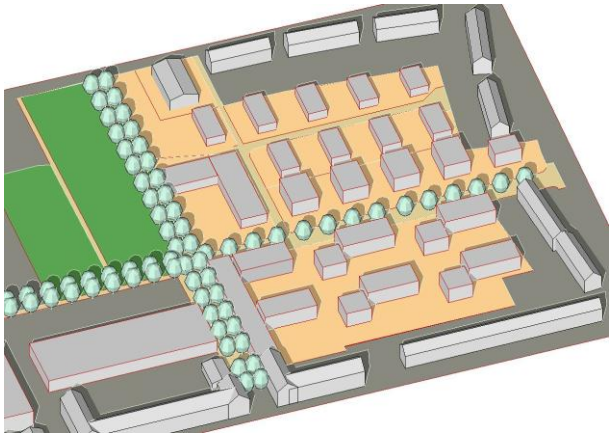
10Uhr



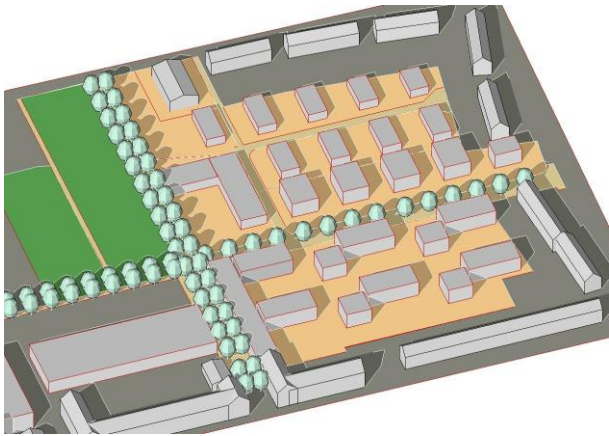
11Uhr



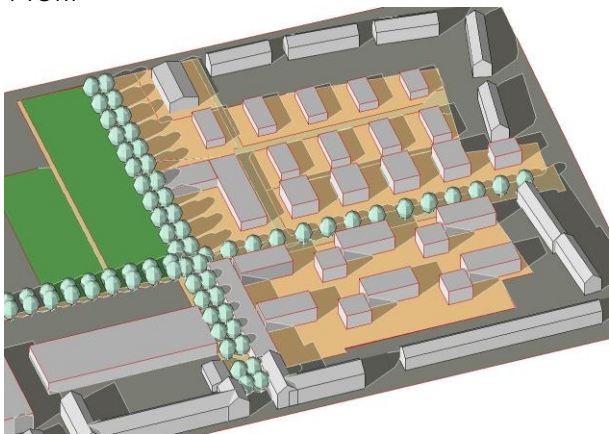
12Uhr



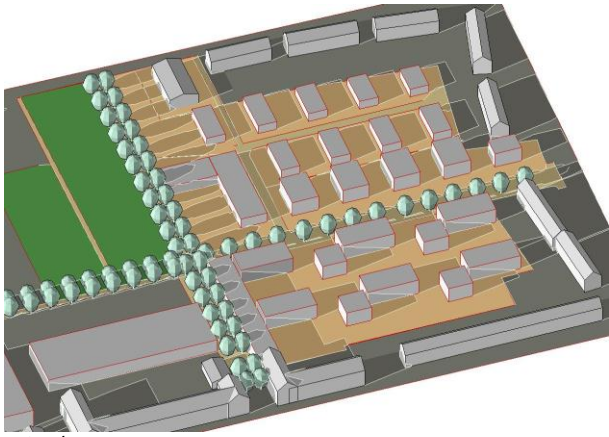
13Uhr



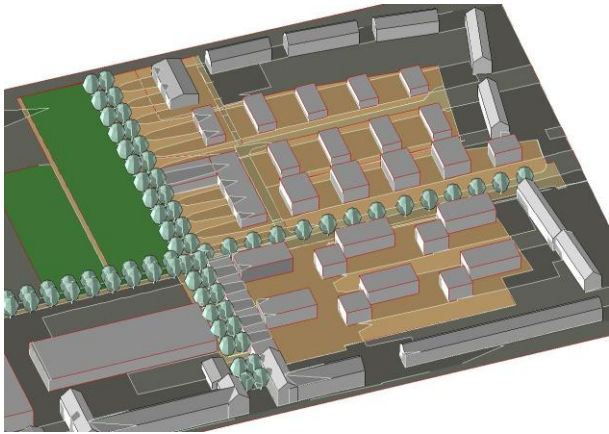
14Uhr



15 Uhr



16 Uhr



17 Uhr