

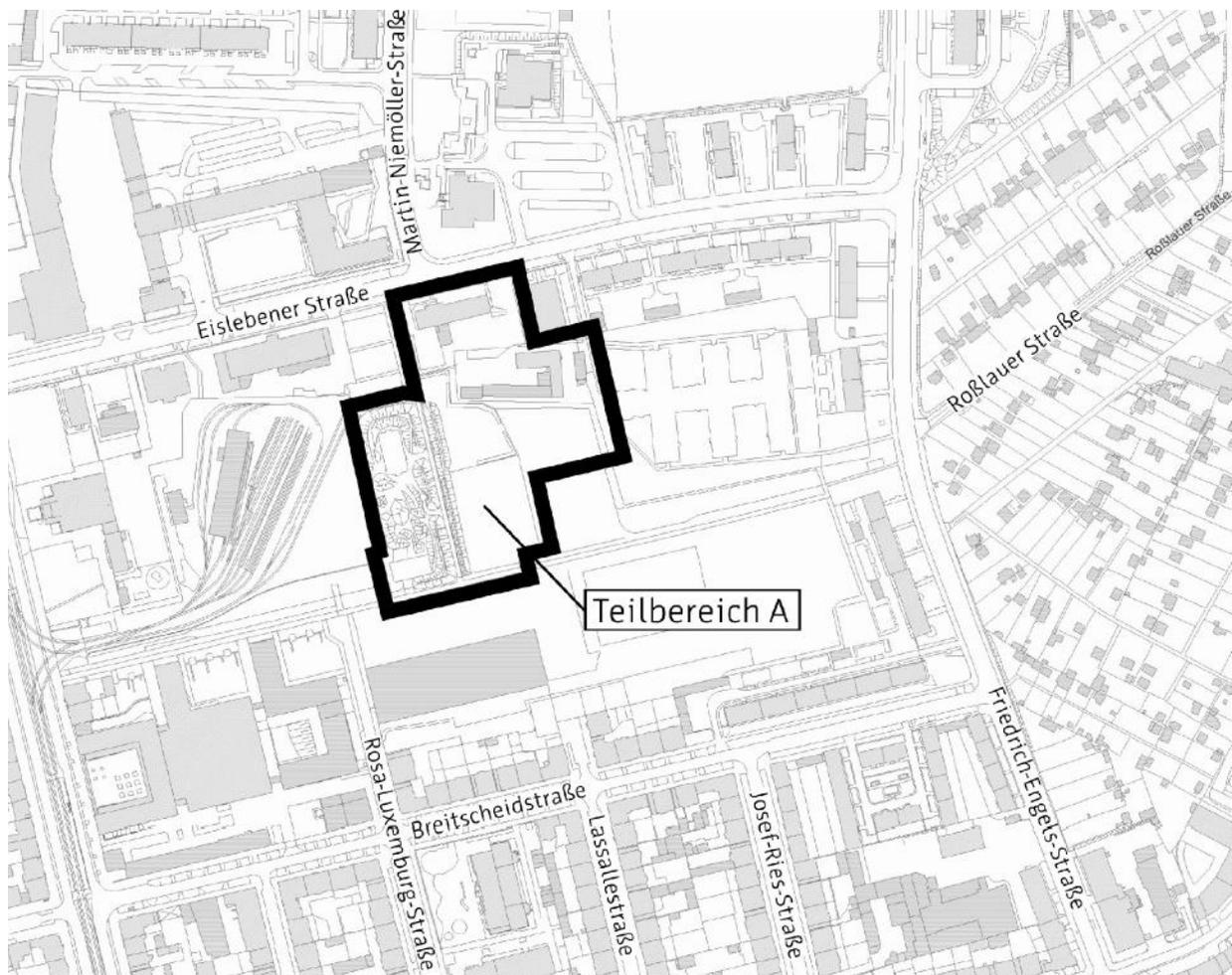
Bebauungsplan

"Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich A"

JOV 585

Entwurf

Begründung



## Impressum



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum**  
22.11.13

<b>1. Allgemeine Begründung</b> .....	<b>3</b>
1.1. Planerfordernis.....	3
1.2. Verfahrensablauf .....	3
1.3. Geltungsbereich.....	6
1.4. übergeordnete Planungen .....	6
1.5. Ausgangslage.....	7
1.6. Planungsziele .....	10
1.7. Planungsalternativen.....	10
<b>2. Begründung der Festsetzungen</b> .....	<b>12</b>
2.1. Art der baulichen Nutzung .....	12
2.2. Maß der baulichen Nutzung.....	12
2.3. Überbaubare Grundstücksfläche .....	12
2.4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze .....	12
2.5. Erschließung .....	12
2.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
2.7. Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe.....	13
2.8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. ....	13
2.9. Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	13
2.10. Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft .....	14
2.11. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Thüringer Bauordnung.....	14
<b>3. Folgekosten für die Gemeinde</b> .....	<b>15</b>
<b>4. Anhang</b> .....	<b>15</b>

## 1. Allgemeine Begründung

### 1.1. Planerfordernis

Der Bebauungsplan JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld" regelt insgesamt die planungsrechtliche Voraussetzung zur Nachnutzung eines innerstädtischen, bisher mit Verkehrsbetriebshof, Einrichtungen der Verwaltung und Gewerbe genutzten Standortes für zukünftig Kindertagesstätte, öffentliche Grünflächen und Wege, sowie Wohnbauflächen und deren Erschließung.

Zur Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplanes JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld" wird dieser in Teilbereiche A, B und C unterteilt. Der Teilbereich A, der Bebauungsplan JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld -Teilbereich A", umfasst Kindertagesstätte, öffentliche Grünflächen und Wege. Die weiteren Teilbereiche B und C umfassen Wohnbauflächen und deren Erschließung.

Der JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld -Teilbereich A" regelt die planungsrechtliche Voraussetzung für einen Neubau einer Kindertagesstätte und für öffentliche Grünflächen und Wege. Für eine geordnete funktionelle und räumliche Entwicklung der Vorhaben und deren Einbindung in die Stadtstruktur ist eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich.

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld", und der Unterteilungen in Teilbereiche A, B und C, ist eine Bodenordnung erforderlich; diese ist bereits angeordnet und wird im eigenen Umlegungsverfahren "UV35" durchgeführt.

### 1.2 Verfahrensablauf

Für den Bereich südlich der Eislebener Straße wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld" aufgestellt. Dessen grundsätzlichen Ziele sind im 2.Vorentwurf 2012 dargestellt. Der Bebauungsplan JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld" wird darauf aufbauend in Teilbereiche A, B und C unterteilt fortgesetzt.

Der Teilbereich A, dieser Bebauungsplan JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld -Teilbereich A", umfasst Kindertagesstätte und öffentliche Grünflächen und Wege.

Die weiteren Teilbereiche B und C umfassen Wohnbauflächen und deren Erschließung.

Der Bebauungsplan JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld -Teilbereich A" wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die erforderliche Vorprüfung des Einzelfalles nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist für den Bebauungsplan JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld" und damit für den Bebauungsplan JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld -Teilbereich A" durchgeführt.

Der Bebauungsplan JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld -Teilbereich A" umfasst weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bzw. die Größe der festgesetzten Grundfläche ist weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Jedoch stehen die weiteren Teilbereiche B und C in einem engen sachlichen, räumlichen und wohl auch zeitlichen Zusammenhang.

Alle Teilbereiche A, B und C zusammen, also der gesamte Bebauungsplan JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld" können wohl 20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO überschreiten, bleiben wohl jedoch weit unter dem Schwellwert 70.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO.

Auf Grund einer Vorprüfung ist ermittelt, dass mit der gesamten Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Die rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen sind gegeben:

1. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung.
2. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder die Größe der festgesetzten Grundfläche wird die 20.000 m<sup>2</sup> etwas überschreiten, jedoch weit unter 70.000 m<sup>2</sup> liegen.
3. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem ThürUVPG unterliegen.  
Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld" entsprechend wird zur Umsetzung der Nutzungs- und Raumkonzepte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld" eine Fläche für den Gemeinbedarf der Zweckbestimmung Kindertagesstätte, eine öffentliche Grünfläche, öffentliche Verkehrsflächen und Wohnbauflächen festgesetzt.  
Der Bebauungsplan JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich A" umfasst dabei i.W. die Fläche für den Gemeinbedarf der Zweckbestimmung Kindertagesstätte und die öffentliche Grünfläche.
4. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen nicht.  
Das bloße Vorkommen von Arten nach BArtSchV und Anhang IV der FFH im Geltungsbereich stellt jedoch kein entsprechendes Anwendungshindernis dar.<sup>1</sup>

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

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB ist nicht erforderlich. Sie wurde jedoch zur frühzeitigen Ermittlung und Beteiligung mit dem 1.Vorentwurf 2008 und mit dem 2.Vorentwurf 2012 zum Bebauungsplanes JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld" durchgeführt.
2. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a) BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen nach § 4c) BauGB wird abgesehen.
3. Es ist ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.
4. Im beschleunigten Verfahren nach §13a) BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. (Auszugleichende Eingriffe in Natur und Landschaft treten per Gesetzesfiktion nach § 13 a) Abs. 4 BauGB nicht ein). Z.B. die Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt

---

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

vom 05.02.1999, zuletzt geändert am 28.02.2007 (bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt vom 04.05.2007) gilt jedoch ungeachtet dessen.

Zur Konversion des Verkehrsbetriebshof östlich der Magdeburger Allee sind Planungen erforderlich. Für diese Planungen wurden Abschnitte gebildet.

Der Abschnitt 1 an der Magdeburger Allee umfasst die umgesetzte Planung JOV435 "Kommunales Dienstleistungszentrum Stadtwerke Magdeburger Allee".

Der Abschnitt 2 umfasste 1997-2008 die Planung JOV456 "Ehemaliges Depotgelände (EVAG) Magdeburger Allee". Diese Planung JOV456 wurde 2008 aufgehoben. Der Planung JOV456 folgten 2 Planungen: die bereits umgesetzte Planung JOV510 "Parkhaus Stadtwerke Erfurt GmbH" und seit 2008 diese Planung JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld".

Am 12.03.2008 fasste der Stadtrat den Beschluss 51/2008 zur Aufstellung eines Bebauungsplanes JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld", Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes JOV585 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 vom 28.04.-30.05.2008 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 Frei- und Grünräumen, um dem Gründefizit durch gut nutzbare und strukturierte Freiflächen wirksam zu begegnen. Der 1.Vorentwurf der Planung JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld" hat sich dazu als nicht tragfähig erwiesen. Der Freiraum war zu sehr in die neue Baustruktur eingefügt und mit umliegenden Strukturen nicht ausreichend vernetzt. Mit dem Stadtteilplan Johannesvorstadt-Ilversgehofen wurde das Konzept der stadtteilübergreifenden Grünachse Johannesvorstadt-Ilversgehofen entwickelt.

In der Planung JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld" wird diese Grünachse als öffentliche Grünfläche zwischen verbleibendem Verkehrsbetriebshof und neuen Bauflächen festgesetzt. Sie spannt sich zwischen Breitscheidstraße und Eislebener Straße entlang der verlängerten Lassallestraße. Diese öffentliche Grünfläche ist bezüglich Erreichbarkeit, Pflege und Konfliktsituationen optimiert. Die als Zwischennutzung errichteten Freiflächen aus Mitteln des Programmgebiet "Soziale Stadt" sind innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche. An der öffentlichen Grünfläche wird eine überörtliche Gemeinbedarfseinrichtung Kindertagesstätte festgesetzt. Die Wege- und Grünverknüpfung zwischen dem Freiraum an der Gera und dem Nordstrand ist in der Planung JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld" beibehalten.

Diese Konzeption erfordert die Einbeziehung von weiteren Flächen an der Eislebener Straße in den Geltungsbereich der Planung JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld".

Dazu erfolgte 2011 die Änderung des Aufstellungsbeschlusses der Planung JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld" 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 JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld" wurde eine Umlegung gemäß § 46 BauGB angeordnet. Der Beschluss wurde bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 12 am 22.07.2011.

Die Änderung des Geltungsbereiches und Anpassung der Planungsziele wurde als 2.Vorentwurf 2012 zeichnerisch als städtebauliche Zielstellung zum Gesamtkonzept der Planung JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld" vorgelegt. Am 09.05.2012 fasste der Stadtrat den Beschluss über die Billigung des 2.Vorentwurf (StR-Beschluss Nr. 0432/12 vom 09.05.12). Der Beschluss wurde bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 12 am 08.06.2012.

Der Öffentlichkeit war im Rahmen der Auslegung 18.06.-20.07.2012 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 mit Schreiben vom 08.06.2012

gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligt worden.

Mit präzisen Ergebnissen der erforderlichen Flächensicherung und Gutachten wird die Planung JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld" im Teilbereich A fortgesetzt; dieser Bebauungsplan JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich A" umfasst Kindertagesstätte und öffentliche Grünflächen und Wege.

### 1.3 Geltungsbereich

Der an die Erfurter Altstadt im Norden angrenzende überwiegend gründerzeitlich geprägte Stadtteil Johannesvorstadt entspannt sich entlang der stadtteil-zentrumbildenden Magdeburger Allee.

Der Standort der Planung östlich der Magdeburger Allee ist sehr gut in die Stadt- und öffentliche Personennahverkehrsstruktur integriert.

Der Wahl des Geltungsbereiches liegt die Fläche für die Kita und die öffentliche Grünfläche zu Grunde. Der Geltungsbereich ist in der Übersichtsskizze und Planzeichnung dargestellt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 2/32, 2/37, 2/34, 2/38, 2/5, 2/7, 2/55 TF, 2/52 TF, 2/53 TF, 2/54, 2/57, 6/11, 2/56 TF, 6/12 TF der Flur 54 in der Gemarkung Erfurt-Nord.

Der Geltungsbereich wird im Uhrzeigersinn gesehen begrenzt durch: im Norden die Eislebener Straße, im Osten das Grundstück "Cochlear-Implant Rehabilitationszentrum Thüringen Frühförderzentrum für Hörbehinderte Erfurt Eislebener Str.10", im Osten leergeräumte Flächen des früheren Ordnungsamtes der Stadt Erfurt, im Osten und Süden leergeräumte Flächen des früheren Straßenbahnbetriebshofes, im Süden überörtlicher Fuss- und Radweg bzw. Grundstück des Parkhauses Rosa-Luxemburg-Straße 47, im Westen Grundstück des Straßenbahnbetriebshofes, und im Westen Grundstück des Lebensmitteleinzelhandels Eislebener Straße 4.

Die Nutzung im Geltungsbereich sind Brachen des früheren Verkehrsbetriebshofes, der früheren Verwaltungsnutzung, eine ab Mitte 2014 dann leergezogene Fläche eines Fitnessstudio, und Zwischennutzungen für Spiel und Freiraum.

Das Eigentum im Geltungsbereich ist im Ergebnis der Flächensicherung die Stadt Erfurt.

Das Eigentum in den weiteren Teilbereiche B und C ist privat.

### 1.4 übergeordnete Planungen

Gemäß Thüringer Landesentwicklungsplan (LEP) - Thüringer Verordnung über den Landesentwicklungsplan vom 6. Oktober 2004, GVBl. S. 754, in Kraft getreten am 30. Oktober 2004 - sowie Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT) - Genehmigung des Thüringer Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Verkehr vom 9. Juni 2011, Veröffentlichung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 1. August 2011, erneute Bekanntgabe im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 42/2012 vom 15. Oktober 2011 - soll die Stadt Erfurt als Oberzentrum u.a. Sitz von Behörden und Gerichten höherer Stufe sein. Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung soll nach dem LEP und dem RP-MT die Siedlungstätigkeit vorrangig auf die Nutzung und Aufwertung der vorhandenen Siedlungssubstanz bzw. -flächen orientiert werden. Der Erschließung von Baulücken, der Mobilisierung von geeigneten Brachflächen sowie die Nutzung von Baulandreserven in bereits erschlossenen Gebieten soll der Vorrang vor der Erschließung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich eingeräumt werden. Der gesamte Bebauungsplan JOV585 stimmt mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

Der Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt wurde am 13.07.2005 durch den

Stadtrat gefasst (Beschluss Nr. 123/05). Der Flächennutzungsplan ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 11 am 27.05.2006 wirksam. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplan JOV585 Teilbereich A als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan JOV585 Teilbereich A deckt sich mit seinen Festsetzungen Flächen für den Gemeindebedarf Kindertagesstätte und öffentliche Grünflächen nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, dieser muss deshalb gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Planungsinhalte des Bebauungsplanes JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld" sind insgesamt:

- die Umsetzung des Stadtteilplanes Johannesfeld-Ilversgehofen mit stadtteilwirksamen öffentlichen Grünflächen und Wegeverbindungen, die 2002 als Zwischennutzung eingerichteten Spiel- und Freizeitflächen (BMX und Multisportfläche) sind in der öffentlichen Grünfläche zu integrieren,
- die Umsetzung des Fachplanes Kindertagesstätten mit einem Neubau einer Kindertagesstätte,
- die Umsetzung der Wohnungsbedarfsprognose mit Wohnungsneubau.

Der Teilbereich A, dieser Bebauungsplan JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich A" umfasst Kindertagesstätte und öffentliche Grünflächen und Wege.

## 1.5 Ausgangslage

Das Johannesfeld, die Johannesflur nördlich der Erfurter Altstadt, war Trift und Weide zwischen Erfurt und Ilversgehofen.

Mit der Eisenbahn Leipzig-Frankfurt 1847 und Erfurt-Nordhausen / Sonderhausen 1862 begann im Norden Erfurts die Industrialisierung. Während die Stadterweiterung im Süden und Westen Erfurts gehobenen Wohnungsbau für bürgerliche Oberschichten, und im Osten gemischte Wohn- und Wirtschaftsgebiete brachte, wurde der Norden Erfurts zur Arbeiterwohnstadt der Industrie.

Im Geltungsbereich der Planung ist die bis 1911 vorhandene Grenze zwischen den Fluren Erfurts und Ilversgehofen bis heute an den Parzellenstrukturen ablesbar. Sie verläuft ungefähr parallel der Eislebener Straße.

Erfurt und Ilversgehofen waren bereits um 1900 entlang der sie verbindenden Magdeburger Allee baulich verschmolzen. (Magdeburger Allee: 1873 Magdeburger Allee <Erfurt> und Hauptstraße / 1912 Poststraße <Ilversgehofen>, 1933 zusammen als Horst-Wessel-Straße, 1945 Straße der Guten Hoffnung, 1947 Weißenseer Allee, 1950 Stalinallee, 1961 Karl Marx-Allee, 1990 Magdeburger Allee.)

Der schienengebundene ÖPNV Erfurts startete 1883. Dessen erster Verkehrsbetriebshof entstand östlich der Magdeburger Allee. Der erste Bauteil von 1883 / 1894 ist noch heute an der Breitscheidstraße erkennbar. Später vergrößerte sich der Verkehrsbetriebshof in den gesamten Innenraum des Großquartiers zwischen Magdeburger Allee und Friedrich-Engels-Straße gemäß den Zielen der Bebauungsplanung 1950. Mit der Errichtung des Verkehrsbetriebshofes am Urbicher Kreuz 1997 ist der Verkehrsbetriebshof Magdeburger Allee auf das heutige Maß reduziert. Auf den freigezogenen Flächen entstand im Abschnitt 1 das Dienstleistungszentrum und das Parkhaus, der Abschnitt 2 ist Gegenstand der gesamten Planung.

Die Aufsiedlung der Gründerzeitviertel in der Johannesvorstadt erfolgte gemäß der Bebauungspläne um 1900. Danach ist das Großquartier zwischen Magdeburger Allee und Friedrich-Engels-Straße mit einer Ost-West und Nord-Süd Erschließung (Lassallestraße) gegliedert; die gesamte Planung nimmt diese Setzungen auf. Die an die gesamte Planung angrenzenden Geschosswohnungsbauten im Süden (Breitscheidstraße), im Osten (Friedrich-Engels-Straße) und im Norden (Eislebener Straße) sind in Folge der Bebauungsplanung 1950 um 1957 errichtet worden.

Nördlich der Planung gelegene Flächen (nördlich der Eislebener Straße, Ortsteil Ilversgehofen) waren nach 1813 Friedhof, nach 1829 Exerzierplatz, 1914 bis 1925 Zeppelinlandeplatz, nach 1871 Kriegsgefangenenlager und später bis 1948 Notwohnlager. Gemäß der Bebauungsplanung 1950 und 1966 entstand das Wohngebiet "Johannesplatz".

Gemäß des Stadteilplanes Johannesvorstadt-Ilversgehofen soll eine den Stadtteilen dienende Nord-Süd-Grünachse entwickelt werden. Teile dieser Grünachse sind Bestandteil dieser Planung. Mit dieser Grünachse verbundene neu Grün- und Wegeflächen werden die mit dem Förderprogramm "Soziale Stadt" entstandenen Zwischennutzungen, Freiflächen und fußläufige Durchwegungen weiterentwickelt.

Die mit der Planung zukünftig zulässigen Vorhaben dienen der Konversion einer innerstädtischen mit ÖPNV erschlossenen Lage mit dem gesamten Stadtteil dienenden neuen Grün- und Wegeflächen, einer Kindertagesstätte und Wohnbauvorhaben. Der Stadtteil wird mit dem Wohnen dienender Infrastruktur weiter ausgerüstet und erhält durch neue Wohnungs- und Bebauungstypen eine soziale und demografische Mischung.

Die mit der Planung abzuschließende Konversion der freigezogenen Flächen des Verkehrsbetriebshofes Magdeburger Allee mit öffentlichen Maßnahmen (Bodenordnung / Landwerb, öffentliche Grün- und Wegeflächen, Kindertagesstätte) und privaten Maßnahmen (Wohnungsbau, dessen Erschließung) bilden einen weiteren Beitrag zur Bindung an den gut integrierten Stadtteil nördlich der Altstadt.

Auf das Plangebiet wirken verschiedene Lärmarten ein:

- Verkehrslärm (Friedrich-Engels-Straße, Eislebener Straße)
- Gewerbelärm (Straßenbahndepot EVAG, Parkhaus der Stadtwerke, Lidl Einkaufsmarkt in Eislebener Str. 4)
- Sportanlagenlärm (Zwischennutzungen: Skateranlage, Bolzplatz, BMX Parcours auf einem Teil der festgesetzten öffentlichen Grünfläche)

Zu Sportanlagenlärm - Maßgebend für die Beurteilung der Geräuschimmissionen der in der Nachbarschaft des Plangebiets befindlichen Sportanlagen sind die Anforderungen der 18. BImSchV (Sportanlagenlärm-schutzverordnung). In den schalltechnischen Untersuchungen wurde nachgewiesen, dass in Bezug auf die Geräuschimmissionen durch Sportanlagenlärm an allen Immissionsorten im Plangebiet die Immissionsrichtwerte nach § 2 Abs. 2 und 4 der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) unterschritten werden. Hinsichtlich der Geräuscheinwirkungen durch Sportanlagenlärm leitet sich insofern kein Erfordernis für Schallschutzmaßnahmen ab.

Zu Verkehrslärm - Für die Beurteilung der von der Friedrich-Engels-Straße und der Eislebener Straße auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet (hier: 55 dB(A) - Tageszeitraum; 45 dB(A) - Nachtzeitraum) zugrunde gelegt.

Hiernach werden an allen geplanten Bebauungen im Plangebiet die v. g. Orientierungswerte eingehalten.

Zu Gewerbelärm - Die auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärmimmissionen sind nach den Anforderungen der TA Lärm zu bewerten. Da es sich um gewerbliche Geräuschquellen im Bestand handelt, richtet sich die Schutzwürdigkeit am Beurteilungsmaßstab nach Nr. 6.7 der TA Lärm aus. Für die geplante Kindertagesstätte sind lediglich die Geräuschimmissionen während des Tageszeitraums von 6.00 - 22.00 Uhr relevant. Ausgehend von den gewerblichen Geräuschimmissionen des Parkhauses, des Straßenbahndepots und des Lidl-Einkaufsmarktes in der Eislebener Straße liegen die Beurteilungspegel an den schutzbedürftigen Bebauungen nahezu im gesamten Plangebiet deutlich unterhalb der Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA Lärm für ein WA-Gebiet (hier: 55 dB(A) - tags; 40 dB(A) - nachts).

Zusammenfassung - Diese Lärmeinwirkungen stehen den Nutzungen Kindertagesstätte und öffentlichen Grünflächen nicht entgegen. Aus lärmschutzrechtlicher Sicht sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt. Aus den Summenpegeln (energetische Addition aller Geräuschquellen) ergeben sich keine weitergehenden baulichen Schallschutzvorkehrungen nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau".

> Vgl. hierzu Schallschutzgutachten der Anlage der Begründung.

Das Plangebiet ist überwiegend eine Brache mit großflächigen Versiegelungen. Die vormalige Bebauung ist bzw. wird vollständig abgebrochen. Vereinzelt Grünstrukturen befinden sich entlang früherer Nutzungsgrenzen, mit vereinzelt erhaltenswertem Baumbestand. Insbesondere im Bereich des bestehenden Fitnessstudios sind einzelne größere Laubbäume vorhanden, die teilweise im Rahmen der geplanten Grün- und Freiflächen erhalten werden können. Weiterhin hat die Pappelreihe entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze aufgrund ihrer Größe eine raumprägende Wirkung, diese kann jedoch dauerhaft nicht erhalten werden.

Im Bereich der zukünftigen Fläche für den Gemeinbedarf sind ca. 16 Fällungen von nach Baumschutzsatzung geschützten Bäumen erforderlich. Dabei handelt es sich teilweise um Bäume geringeren Stammumfangs (im nördlichen Bereich). Am östlichen Rand sind 3 Bäume der raumwirksamen Pappelreihe betroffen. Aufgrund des Alters der Bäume und der damit verbundenen Bruchgefahr wird im Hinblick auf die zukünftige Nutzung der Freiflächen als Kindergarten eingeschätzt, dass diese Bäume dauerhaft nicht zu erhalten sind.

Im Bereich der zukünftigen öffentlichen Grünfläche können ca. 21 nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume erhalten werden.

> Vgl. hierzu Grünordnungsplan in der Anlage der Begründung.

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

> Vgl. hierzu Artenschutzgutachten in der Anlage der Begründung.

Die vormalige Nutzung war in Teilbereichen ein Verkehrsbetriebshof. Dieser Gesamtstandort ist im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfasst.

Mit den bislang erfolgten Bodenuntersuchungen wurden die Einzelflächen repräsentativ im Rahmen der Erstuntersuchung bewertet, jedoch schließt die vorgenommene Beprobung und Beurteilung das Antreffen von höheren Kontaminationen im Untergrund nicht restlos aus.

Aufgrund der festgestellten Verunreinigungen tieferer Bodenhorizonte, insbesondere mit PAK sind daher alle künftigen Entsiegelungs- und Tiefbauarbeiten durch fachlich versiertes Ingenieurpersonal begleiten zu lassen (bodenschutz- und abfallrechtliche Bauüberwachung, mit erforderlicher Fachkenntnis beim Umgang mit kontaminierten Materialien).

Sollte Anlass zu einer Nachforschung wegen eines bislang unbekanntem erheblichen Bodenbelastungsverdachts und der Beeinträchtigung von Schutzgütern bestehen, ist der weitere Handlungsbedarf im Hinblick auf eine Gefahrenabwehr bzw. hinsichtlich abfallwirtschaftlicher Aspekte unter Berücksichtigung der geplanten Nachnutzung abzuleiten und zu begründen. Der Bewertungsbericht ist dem Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt vorzulegen.

Künftig unversiegelte Flächen des Grundstückes der Kindertagesstätte, insbesondere die Spiel- und Aufenthaltsbereiche, sind ggf. durch Bodenaustausch im Horizont 0 bis 0,35 m zu sanieren. Der exakte erforderliche Umfang ist nach Vorlage des Baukonzeptes, inklusive der Außenbereichsgestaltung festzulegen. Gegebenenfalls sind zur Eingrenzung der auszutauschenden Bodenmassen ergänzende Untersuchungen erforderlich.

> Vgl. hierzu Bodengutachten in der Anlage der Begründung.

Erdarbeiten bedürfen gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 3 ThDSchG einer Erlaubnis. Es besteht Anzeigepflicht für archäologische Funde gemäß § 16 ThDSchG.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt im Teilbereich 0303.

hannesfeld').

## 1.6 Planungsziele

Für den Bebauungsplan JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich A" bestehen die folgende Planungsziele:

- Konversion von gewerblich geprägten Brachflächen,
- geordnete städtebauliche Entwicklung und langfristige Stabilisierung des Stadtteiles Johannesvorstadt,
- Entwicklung einer stadtteilbezogenen öffentlichen Grünfläche westlich der Verlängerung der Lassallestraße bis an die Eislebener Straße als Baustein einer nach Norden weiterentwickelbaren Grünachse,
- Entwicklung stadtteilbezogener Wegebeziehungen,
- Entwicklung einer Kindertagesstätte.

Die Planungsziele der weiteren Teilbereiche B und C sind:

- Entwicklung eines innerstädtischen Wohngebietes.

Die städtebauliche Zielstellung der gesamten Planung ist im 2.Vorentwurf 2012 dargestellt. Dabei sind als Baustrukturen mögliche Prinzipien skizziert.

Im Ergebnis präziser Flächensicherung ist im Bebauungsplan JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich A" die Fläche für eine Kindertagesstätte weiter nach Norden in Richtung Eislebener Straße gerückt.

Die gut belüfteten und besonnten öffentlichen Grünflächen bilden auch einen Puffer zwischen den verbleibenden Flächen des Verkehrsbetriebshofes und den neuen Bauflächen.

Die öffentlichen Grün- und Wegeflächen sind in das öffentliche Netz eingebunden. Sie verknüpfen die Eislebener Straße mit der Breitscheidstraße sowie die Magdeburger Allee mit der Friedrich-Engels-Straße.

Die Fläche für die Kindertagesstätte ist von der Eislebener Straße öffentlich erschlossen.

Die städtebauliche Daten des Bebauungsplan JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich A" sind:

- Größe des Geltungsbereichs 16.438 qm
- Flächen für Einrichtungen und Anlagen für Gemeinbedarf 4.165 qm, davon überbaubar 2.926 qm
- öffentliche Verkehrsflächen 244 qm
- öffentliche Grünflächen 12.029 qm

## 1.7 Planungsalternativen

Der Bebauungsplan JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich A" ist aus dem Bebauungsplan JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld" entwickelt.

Die mit dem Bebauungsplan JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld" vorbereitete stadtoökonomisch gebotene Nutzung innerstädtischer Konversionsflächen für neue Grünflächen, Kindertagesstätte und Wohnungsbau fördert die Vitalität des gesamten Stadtteiles und vergrößert die Bandbreite des örtlichen Wohnungsspektrums.

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

Der Bebauungsplan JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld" mit standortbezogener Umsetzung der Ziele

der Stadtentwicklung konzentriert die bauliche Entwicklung Erfurts auf einen nachzunutzenden, integrierten und von aussen bereits erschlossenen und mit ÖPNV erschlossenen Standort in der Kernstadt. Der Bebauungsplan JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld" vermeidet damit die Erschließung und Ansiedlung neuer Flächen ausserhalb der Kernstadt.

## **2. Begründung der Festsetzungen**

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

Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend wird zur Umsetzung der Nutzungs- und Raumkonzepte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Fläche für den Gemeinbedarf der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt.

Die östlich angrenzende Bebauung hat den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne von § 4 BauNVO; Kindertagesstätten sind darin nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig.

Die Fläche für den Gemeinbedarf der Zweckbestimmung Kindertagesstätte grenzt im Westen an die festgesetzte öffentliche Grünfläche an.

### **2.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Festsetzung von Baugrenzen als maximal überbaubare Grundstücksfläche, der Grundflächenzahl (GRZ 0,4), der Geschosflächenzahl (GFZ 0,8) und der maximalen Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß mit 10,00m festgesetzt. Bezugsebene der Höhenfestsetzungen ist die Oberkante der an den Geltungsbereich im Norden angrenzenden Straßenverkehrsfläche Eislebener Straße.

Diese Festsetzungen bilden den Rahmen für den Neubau einer Kindertagesstätte.

Durch diese Festsetzungen werden die allgemeinen städtebaulichen Dichtemaße nach BauNVO nicht über- und Abstandsflächen der ThBauO zu Nachbargrundstücken nicht unterschritten.

Die potentielle Bebaubarkeit für Wohnnutzungen der östlich und südlich angrenzenden Grundstücke, die an den Geltungsbereich dieses Teilbereiches A angrenzen, ist berücksichtigt.

Über ein kurzfristig angestrebtes Vorhaben hinaus ist im Sinne einer Angebotsplanung künftigen baulichen Veränderungen oder Erweiterungen Platz eingeräumt.

### **2.3. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung und trägt dem Gebot der Konfliktbewältigung Rechnung.

Innerhalb der festgesetzten maximal überbaubaren Grundstücksfläche ist der Neubau einer Kindertagesstätte zulässig; über ein kurzfristig angestrebtes Vorhaben hinaus ist im Sinne einer Angebotsplanung künftigen baulichen Veränderungen oder Erweiterungen Platz eingeräumt.

### **2.4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

Hochbauliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauGB sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig; ausnahmsweise auch außerhalb. Spielanlagen sind im gesamten Plangebiet zulässig. Garagen und Carports sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

Diese Festsetzungen sichern gemäß der Planungsziele öffentliche Grünfläche und Kindertagesstätte eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

### **2.5. Erschließung**

Die Festsetzung eines Einfahrtbereiches an der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche Eislebe-

ner Straße lässt eine Erschließung der Fläche für eine Kindertagesstätte nur an dieser Stelle zu. Diese Festsetzung dient der Konfliktlösung und städtebaulichen Ordnung.

Die Erschließung der öffentlichen Grün- und Wegeflächen erfolgt von angrenzenden vorhandenen bzw. zukünftigen öffentlichen Straßenverkehrsflächen: Eislebener Straße, Wegeverbindung zwischen Magdeburger Allee und Friedrich-Engels-Straße, neue Planstraße und zu verlängernden Lassallestraße im angrenzenden Teilbereich B.

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

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

Die Festsetzungen speziell zur öffentlichen Grünfläche dienen der Präzisierung für in der öffentlichen Grünfläche zulässige Maßnahmen auch zur Einsteuerung von Ausgleichsmaßnahmen anderer Planungen.

Die Festsetzungen für Beleuchtungen, Ersatzquartiere und Nistkästen dienen dem Artenschutz.

## **2.7. Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe**

Das Plangebiet liegt in einer Klimaschutzzone 2. Ordnung, die große Bedeutung für die Kaltluftentstehung und die Zufuhr kalter unbelasteter Luftmassen u.a. in die westlich angrenzenden überwärmten Klimasanierungsbereiche hat. Das Verwendungsverbot für feste und flüssige Brennstoffe dient der Minimierung der Freisetzung von Luftschadstoffen, sodass nennenswerte Schadstoffeinträge in die unbelasteten Kaltluftströme unterbunden werden.

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

## **2.8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.**

Die Festsetzungen von Baumpflanzungen entlang einer Wegeverbindung innerhalb der öffentlichen Grünfläche zwischen Eislebener Straße und Planstraße A dienen dem Planungsziel von Wegeverbindungen.

## **2.9. Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Die Festsetzungen von öffentlichen Grünflächen und einer Kindertagesstätte dienen der Ausrüstung des gesamten Stadtteiles mit Infrastruktur. Damit verbundene Schallemissionen sind mit der bestehenden in der Nähe liegenden Wohnbebauung und den zukünftig angrenzenden Wohnbauflächen der anderen Teil-

bereiche der Planung JOV585 verträglich. Z.B. sind Kindertagesstätten innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne von § 4 BauNVO allgemein zulässig. Mit einer öffentlichen Grünflächen und einer Kindertagesstätte verbundene Schallemissionen gehören zum bestimmungsgemäßen Gebrauch und sind sozialadäquat, zumutbar und keine schädlichen Umwelteinwirkungen.

Die auf das Plangebiet bestehenden Lärmeinwirkungen stehen den festgesetzten Nutzungen Kindertagesstätte und öffentliche Grünflächen nicht entgegen. Aus lärmschutzrechtlicher Sicht bestehen keine weiteren Anforderungen. Aus den Summenpegeln (energetische Addition aller Geräuschquellen) ergeben sich keine weitergehenden baulichen Schallschutzvorkehrungen nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau".  
> Vgl. 1.5.

Die im Plangebiet ermittelten Bodenverunreinigungen stehen den festgesetzten Nutzungen Kindertagesstätte und öffentlichen Grünflächen nicht entgegen.  
> Vgl. 1.5.

## **2.10. Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft**

Im beschleunigten Verfahren nach §13a) BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. (Auszugleichende Eingriffe in Natur und Landschaft treten demnach per Gesetzesfiktion nach § 13 a) Abs. 4 BauGB nicht ein).

Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen sind unterschiedliche Arten der Bebauung mit unterschiedlichen Eingriffen in den Baumbestand möglich. Im Grünordnungsplan ist dazu eine überschlägige Bilanzierung und daraus abgeleitete Festsetzungsvorschläge vorgenommen worden. Die Ermittlung der Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung kann erst mit Vorlage eines konkreten Bauantrages erfolgen. Insgesamt wurde den Empfehlungen des Grünordnungsplanes zur Minderung, Steuerung und Vermeidung von Eingriffen verbunden mit einer Grüngestaltung entsprochen.

## **2.11. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Thüringer Bauordnung**

Regelungen zu Einfriedungen und beweglichen Abfallbehältern gewähren angemessene Freiraumqualität und geringe Störungen auf städtebauliche Raum- und Nutzungsstruktur.

### 3. Folgekosten für die Gemeinde

Durch die Festsetzung für öffentliche Grün- und Wegeflächen und für eine Kindertagesstätte ergeben sich keine Folgekosten.

Die Herstellung ist mit den Vorhabenplanungen für öffentliche Grün- und Wegeflächen und für eine Kindertagesstätte verknüpft.

Zur Herstellung der öffentlichen Grünflächen Ausgleichsmaßnahmen anderer Planungen einsteuerbar, vgl. 2.6.

Die Unterhaltungskosten Nettobetrag (Schätzwert) für öffentliche Erschließungsanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind:

Fuß-/ Radweg (ca. 1.100 m <sup>2</sup> x 1,10 €/m <sup>2</sup> /a)	ca. 1.210 € pro Jahr
Öffentliche Grünfläche - Skateranlage (ca. 4.000 m <sup>2</sup> x 5,00 €/m <sup>2</sup> /a)	ca. 20.000 € pro Jahr
Öffentliche Grünfläche - Parkanlage mit Wiese und Gehölzen (ca. 8.400 m <sup>2</sup> x 2,00 €/m <sup>2</sup> /a)	ca. 16.800 € pro Jahr
Beleuchtung	ca. .... € pro Jahr

### 4. Anhang

- 1\_Vorprüfung
- 2\_Grünordnungsplan
- 3\_Schallschutzgutachten
- 4\_Artenschutzgutachten
- 5\_Bodengutachten