

Bebauungsplan

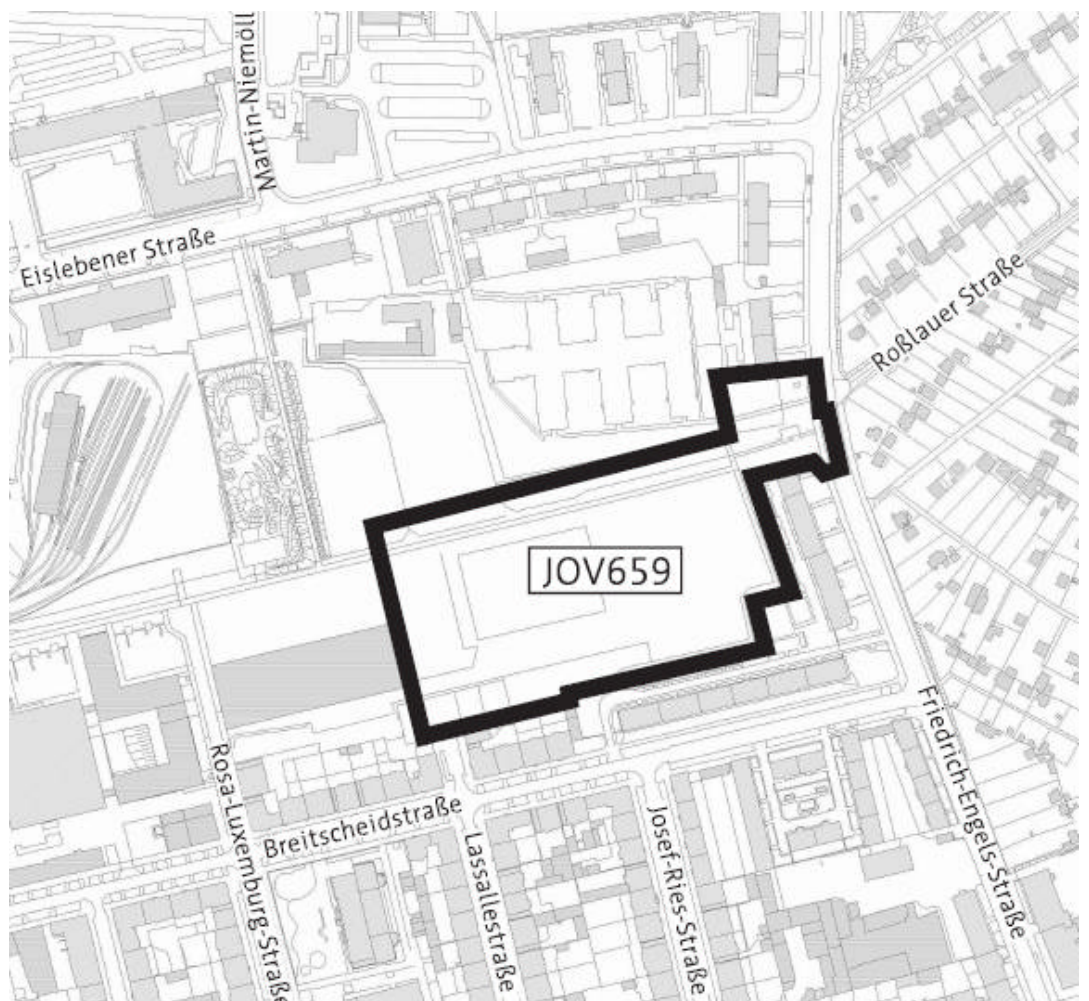
"Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich B"

JOV 659

Entwurf



Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
24.02.14

1.	Allgemeine Begründung	3
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	12
2.	Begründung der Festsetzungen.....	13
2.0.	Grundsatz	13
2.1.	Art der baulichen Nutzung	13
2.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	13
2.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	14
2.4.	Abstandsflächentiefe	15
2.5.	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie deren Einfahrten.....	15
2.6.	Erschließung.....	16
2.7.	Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	17
2.8.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	17
2.9.	Gemeinschaftsanlagen.....	18
2.10.	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe.....	18
2.11.	Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	18
2.12.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
2.13.	bedingte Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB.....	19
2.14.	Energetik.....	20
2.15.	Gestaltungsvorschriften	20
3.	Folgekosten für die Gemeinde	21
4.	Anhang.....	21

1. Allgemeine Begründung

1.1. Planerfordernis

Zur Planung für die 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 wird eine verbindliche Bauleitplanung aufgestellt. Diese Planung dient der Stabilisierung und Aufwertung der gesamten Johannesvorstadt als attraktiver zentrumsnaher mit Infrastruktur weiter ausgerüsteter Wohnstandort.

Für den östlichen Teil des Großquartieres zwischen Magdeburger Allee, Eislebener Straße, Friedrich-Engels-Straße und Breitscheidstraße wird dazu 1997-2008 der Bebauungsplan JOV456 "Ehemaliges Depotgelände (EVAG) Magdeburger Allee" bzw. seit 2008 der Bebauungsplan JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld" aufgestellt, die erforderliche Bodenordnung wird im Umlegungsverfahren UV35 durchgeführt.

Für die weitere Planung wird der Bebauungsplan JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld" in Teilbereiche A, B und C unterteilt.

Der Teilbereich B, dieser Bebauungsplan JOV659 "Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich B", umfasst davon einen Teil der Wohnbauflächen und deren Erschließung. Er dient der planungsrechtlichen Voraussetzung für Vorhaben in diesem Teilbereich B, und insgesamt der geordneten funktionellen und räumlichen Entwicklung sowie der Einbindung in die Stadtstruktur.

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 Planungsziele sind zuletzt im 2.Vorentwurf 2012 dargestellt.

Der Bebauungsplan JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld" wird in Teilbereiche unterteilt. Für den Teilbereich B wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB dieser Bebauungsplan JOV659 "Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich B" aufgestellt.

Der Bebauungsplan JOV659 "Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich B" 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" zu dessen 2.Vorentwurf 2012 und damit auch anwendbar für den Bebauungsplan JOV659 "Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich B" durchgeführt.

Der Bebauungsplan JOV659 "Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich B" umfasst weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bzw. die Größe der festgesetzten Grundfläche ist weniger als 20.000 m².

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

Gemäß des Bebauungsplan JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld" 2.Vorentwurf 2012 können wohl 20.000 m² zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO überschritten werden, bleiben jedoch weit unter dem Schwellwert 70.000 m² zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO.

Auf Grund einer Vorprüfung ist ermittelt, dass der Bebauungsplan JOV585 "Wohnen auf dem Johannes-

feld" 2.Vorentwurf, und damit auch der Bebauungsplan JOV659 "Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich B" 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 m² etwas überschreiten, jedoch weit unter 70.000 m² liegen.
3. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem ThürUVPG unterliegen.
Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplan JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld" entsprechend werden zur Umsetzung der Nutzungs- und Raumkonzepte im Geltungsbereich des Bebauungsplan JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld" eine Fläche für den Gemeinbedarf der Zweckbestimmung Kindertagesstätte, eine öffentliche Grünfläche, öffentliche Verkehrsflächen und Wohnbauflächen dargestellt.
Der Bebauungsplan JOV659 "Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich B" umfasst dabei einen Teil der Wohnbauflächen und deren öffentliche Erschließung.
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.¹

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 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. (Ausgleichende Eingriffe in Natur und Landschaft treten per Gesetzesfiktion nach § 13 a) Abs. 4 BauGB nicht ein). Z.B. die Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt vom 05.02.1999, zuletzt geändert am 28.02.2007 (bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt

¹ so auch Rechtsauffassung des TMBV in der Stellungnahme vom 29.05.07 auf entsprechende Anfrage der Landeshauptstadt 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 die Planung JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld", die in Teilbereiche unterteilt wird.

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 "Wohnen auf dem Johannesfeld" 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 des Bebauungsplanes 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.

Im Bebauungsplan 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 im Bebauungsplan JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld" beibehalten.

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

Dazu erfolgte 2011 die Änderung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplan 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 JOV 585 "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 des Bebauungsplanes JOV 585 "Wohnen auf dem Johannesfeld" zeichnerisch dargestellt. Am 09.05.2012 fasste der Stadtrat den Beschluss über die Billigung des 2.Vorentwurfes des Bebauungsplanes JOV 585 "Wohnen auf dem Johannesfeld" (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 von Gutachten und Flächensicherungen sowie zur planungsrechtlichen Voraussetzung für Vorhaben wird der Bebauungsplanes JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld" fortgesetzt.

Als erstes der Teilbereich A. Dieser Bebauungsplanes JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich A" umfasst Flächen für eine Kindertagesstätte sowie öffentliche Grünflächen und Wege.

Als zweites folgt nun der Teilbereich B. Dieser Bebauungsplan JOV659 "Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich B" umfasst Flächen für Wohnungsbau und deren öffentliche Erschließung im südlichen Abschnitt.

Als drittes soll zukünftig der Teilbereich C folgen. Dieser Bebauungsplan umfasst weiterer Flächen für Wohnungsbau und deren öffentliche Erschließung im nördlichen Abschnitt.

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 des Bebauungsplan JOV659 "Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich B" Planung östlich der Magdeburger Allee ist sehr gut in die Stadt- und öffentliche Personennahverkehrsstruktur integriert.

Der Wahl des Geltungsbereiches des Bebauungsplan JOV659 "Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich B" liegt der südliche Abschnitt der Wohnbauflächen und deren öffentliche Erschließung zu Grunde.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan JOV659 "Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich B" umfasst die Flurstücke 17/2, 15/2, 15/3, 16 TF, 17/1 TF, 20/13 TF, 20/17 TF, 20/15 TF, 20/11 TF, 53/1 TF, 2/58 TF und 2/52 TF der Flur 54 in der Gemarkung Erfurt-Nord. Er ist in der Übersichtsskizze und Planzeichnung dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan JOV659 "Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich B" wird im Uhrzeigersinn gesehen begrenzt durch: im Norden i.W. leergeräumte Flächen des früheren Verkehrsbetriebshofes und des früheren Verwaltungsnutzung, im Osten i.W. die Flächen der Wohnbebauung Friedrich-Engels-Straße, im Süden i.W. die Flächen der Wohnbebauung Breitscheidstraße, im Westen i.W. die Flächen des Parkhaus Stadtwerke.

Die Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplan JOV659 "Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich B" sind i.W. Brachen des früheren Verkehrsbetriebshofes und der früheren Verwaltungsnutzung, sowie Flächen der Wohnbebauung an der Friedrich-Engels-Straße, dabei u.a. KFZ-Stellplätze.

Das Eigentum im Geltungsbereich des Bebauungsplan JOV659 "Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich B" ist heute privat.

Das Eigentum im weiteren Teilbereich C ist heute 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 ge Bebauungsplan JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld" und der Bebauungsplan JOV659 "Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich B" 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 JOV659 "Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich B" i.W. als Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan JOV659 "Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich B" deckt sich mit seinen Festsetzungen nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, dieser muss deshalb gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

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

- 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 Kindertagestätten mit einem Neubau einer Kindertagestätte,
- die Umsetzung der Wohnungsbedarfsprognose mit Wohnungsneubau.

Die Planungsinhalte des Bebauungsplanes JOV659 "Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich B" sind davon die Umsetzung der Wohnungsbedarfsprognose mit Wohnungsneubau.

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 Umfeld des Bebauungsplanes JOV659 "Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich B" 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 Innenraumes des Großquartiers zwischen Magdeburger Allee und Friedrich-Engels-Straße gemäß den Zielen der Bebauungsplanung 1950. Mit

der Errichtung des Verkehrsbetriebshofes am Urbicher Kreuz ist der Verkehrsbetriebshof Magdeburger Allee auf das heutige Maß reduziert. Auf dessen freigezogenen Flächen entstand im Abschnitt 1 das Dienstleistungszentrum und das Parkhaus, der Abschnitt 2 umfasst Grün- und Wegeflächen, eine Kindertagesstätte und Wohnbauflächen zzgl. deren Erschließung. Der Bebauungsplan JOV659 "Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich B" umfasst einen Teil dieser Wohnbauflächen zzgl. deren Erschließung.

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; der Bebauungsplanes JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld" und damit der Bebauungsplan JOV659 "Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich B" nimmt diese Setzungen auf.

Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes JOV659 "Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich B" angrenzenden Wohngebäude mit 4 Vollgeschossen entlang der Lassallestraße und Breitscheidstraße in geschlossener Bauweise sind in i.W. Folge der Bebauungspläne um 1900.

Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes JOV659 "Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich B" angrenzenden Wohngebäude mit 3 Vollgeschossen in zumeist abweichender Bauweise mit seitlichem Grenzabstand und dabei Gebäudelängen länger als 50m sind i.W. Folge der Bebauungsplanung um 1950 und zumeist 1957 errichtet worden.

Der Bebauungsplan JOV659 "Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich B" nimmt die o.g. Setzungen auf.

Im nördlichen Umfeld des Bebauungsplanes JOV659 "Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich B" gelegene Flächen nördlich der Eislebener Straße im Ortsteil Ilversgehofen waren nach 1813 Friedhof, nach 1829 Exerzierplatz, 1914 bis 1925 Zeppelinlandeplatz, nach 1871 Kriegsgefangenenlager und später bis 1948 Notwohnlager. Gemäß der Bebauungsplanung um 1950 und 1966 entstand dort das Wohngebiet "Johannesplatz".

Gemäß des Stadteilplanes Johannesvorstadt-Ilversgehofen soll eine den Stadtteilen dienende Nord-Süd-Grünachse entwickelt werden. Teile dieser Grünachse liegen im Bebauungsplan JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld" bzw. im Bebauungsplan JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich A". Mit dieser Grünachse und deren neuen Grün- und Wegeflächen werden die mit dem Förderprogramm "Soziale Stadt" entstandenen Zwischennutzungen, Freiflächen und fußläufige Durchwegungen weiterentwickelt.

Durch den Bebauungsplan JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld" bzw. dessen Unterteilung in Bebauungsplan JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich A", Bebauungsplan JOV659 "Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich B" und zukünftig Teilbereich C sind zukünftig Vorhaben zulässig, die der Konversion des innerstädtischen mit ÖPNV erschlossenen Standortes mit den gesamten Stadtteilen dienenden neuen Grün- und Wegeflächen, neuer Kindertagesstätte und neuen Wohnbauvorhaben dienen. Die gesamten Stadtteile werden mit dem Wohnen dienender neuer Infrastruktur weiter ausgerüstet (Bebauungsplan JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich A"), und erhalten durch neue Wohnungs- und Bebauungstypen eine soziale und demografische Mischung (Bebauungsplan JOV659 "Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich B", und zukünftig Bebauungsplan für den Teilbereich C).

Die mit dem Bebauungsplan JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld" bzw. dessen Unterteilungen A, B und C 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.

Die Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung Boden auf Grund der ehemaligen Nutzungen, zum Artenschutz, zur Grünausstattung und zum Schallschutz sind ab- und die Planung eingeflossen.

Auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes JOV659 "Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich B" wirken verschiedene Lärmarten unterschiedlich intensiv ein:

1. Sportanlagenlärm (heutige Zwischennutzungen Skateranlage, Bolzplatz sowie BMX Parcours auf einem Teil der zukünftigen öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplan JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich A").
2. Verkehrslärm (Friedrich-Engels-Straße, Lassallestraße, Eislebener Straße.)
3. Gewerbelärm (Parkhaus der Stadtwerke, Straßenbahndepot EVAG, Lidl Einkaufsmarkt Eislebener Straße)

Zu 1. Sportanlagenlärm - Maßgebend für die Beurteilung der Geräuschimmissionen der in der Nachbarschaft des Plangebiets befindlichen Sportanlagen sind die Anforderungen der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung). 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 2. Verkehrslärm - Für die Beurteilung der 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 bis auf das zur Friedrich-Engels-Straße nächstgelegene Gebäude an allen anderen geplanten Bebauungen im Plangebiet die v. g. Orientierungswerte eingehalten. Das an der östlichen Plangebietsgrenze angeordnete Gebäude ist erhöhten Lärmimmissionen durch Verkehrsgeräusche auf der Friedrich-Engels-Straße ausgesetzt. An der lärmabgewandten Gebäudewestseite werden die v. g. schalltechnischen Orientierungswerte unterschritten. Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse - insbesondere in den Räumen hoher Schutzbedürftigkeit - ist festzusetzen, dass die Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer dieses Gebäudes ausschließlich auf der Westseite anzuordnen sind.

Zu 3. Gewerbelärm - Die 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. 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). An den gegenüber dem Parkhaus liegenden Gebäudefassaden werden Beurteilungspegel in Höhe von maximal 43 dB(A) erreicht. Mit Verweis auf Nr. 6.7 der TA Lärm werden somit die maßgebenden Schutzanforderungen an allen Gebäuden eingehalten. Angesichts der erhöhten Schutzwürdigkeit der Schlaf- und Kinderzimmer ist festzusetzen, dass auf der Westseite der direkt gegenüber dem Parkhaus angeordneten Gebäude keine Schlaf- und Kinderzimmerfenster angeordnet werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus lärmschutzrechtlicher Sicht die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse unter den genannten Voraussetzungen erfüllt werden. 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, der Bebauungsplanes JOV659 "Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich B", ist Bestandteil der innerstädtischen Brache von Flächen i.W. des früheren Verkehrsbetriebshofes und Einrichtung der Verwaltung.

Das Plangebiet ist überwiegend versiegelt. Die vormalige Bebauung des früheren Verkehrsbetriebshofes ist abgetragen. Nur an den östlichen und südlichen Grundstücksgrenzen hin zur angrenzenden Wohnbebauung sind vereinzelt Grünstrukturen, die erhalten und entwickelt werden. Im Bereich an der Friedrich-

Engels-Straße sind u.a. Flächen für Stellplätze der angrenzenden Wohnbebauung und Flächen der Erschließung der früheren Einrichtung der Verwaltung.

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete gemäß Gesetzen zum Naturschutz.

> 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 i.W. 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.

Der exakte erforderliche Umfang ist nach Vorlage des Bebauungskonzeptes, inklusive der Außenbereichsgestaltung festzulegen. Gegebenenfalls sind zur Eingrenzung der auszutauschenden Bodenmassen ergänzende Untersuchungen erforderlich.

> Vgl. hierzu Bodengutachten in der Anlage der Begründung.

Das Plangebiet ist ein archäologisches Relevanzgebiet. Demgemäß bedürfen Erdarbeiten nach § 13 Abs. 1 Nr. 3 ThDSchG einer Erlaubnis, es besteht die Anzeigepflicht für archäologische Funde nach § 16 ThDSchG.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt im Teilbereich 0303. Demgemäß besteht Pflicht zur Nutzung von Fernwärme.

Das Plangebiet liegt innerhalb des gesetzlichen Umlegungsverfahrens UV35 (Umlegungsverfahren 35 'Johannesfeld'). Demgemäß erfolgt die Bodenordnung.

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

1.6 Planungsziele

Die grundsätzlichen städtebaulichen Zielstellungen der Planung zur Konversion des innerstädtischen Standortes sind zuletzt 2012 im 2.Vorentwurf des Bebauungsplanes JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld" dargestellt.

Die Planungsziele des Bebauungsplan JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld" sind

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

Der Bebauungsplan JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld" wird in Teilbereiche A, B, und C geteilt fortgesetzt. Der Teilbereich A umfasst öffentliche Grünfläche, stadtteilbezogener Wegebeziehungen und Entwicklung einer Kindertagesstätte. Die Teilbereiche B und C umfassen Entwicklung eines innerstädtischen Wohngebietes.

Der Bebauungsplan JOV659 "Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich B" umfasst i.W. den südlichen Teil des zu entwickelnden innerstädtischen Wohngebietes.

Die im im 2.Vorentwurf des Bebauungsplanes JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld" dargelegten grundsätzlichen städtebaulichen Zielstellungen sind aufgenommen. Dabei sind für die Wohnbauflächen südlich der Planstraße A die Ergebnisse einer Mehrfachbeauftragung für Wohnungsbauvorhaben eingeflossen.

Der Städtebau beachtet die Energieeffizienz, die Vermeidung hohen Energieverbrauches und Möglichkeit passive Sonnenenergienutzung (Solargewinne der Gebäude), die im Einzelnen durch Grundrisse und bauliche Ausführung der Gebäude fortzusetzen ist.

Der Städtebau ermöglicht mehrgeschossige zumeist mehr als 50m lange nach Süden und Westen ausgerichtete Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, die sich in die städtebaulichen Setzungen des Großquartiers einordnen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen neben kompakten Gebäudekubaturen und passiv-solarerfördernden Mindestgebäudebreiten die Bildung von Abschnitte, Ensembles und Freiräume / Höfe. In der passiv-solarwirksame Gebäudenähe sind geringere Grünwuchshöhen festgesetzt.

Den Belangen Klima, Lufthygiene und Besonnung wird mit der erreichbaren Baustruktur entsprochen.

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

Die städtebauliche Daten des Bebauungsplan JOV659 "Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich B" sind:

- Größe des Geltungsbereich: ca 19.200qm
- davon Wohnbauflächen: ca 15.160qm, davon nördlich Planstraße A ca 1.160qm und südlich Planstraße A ca 14.000qm
- davon öffentliche Verkehrsflächen: ca 4.040 qm.

Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen sind: im Wohngebiet WA1 südlich Planstraße A ca 5.100qm, im Wohngebiet WA2 nördlich Planstraße A ca 195qm.

Zu den maximal überbaubaren Grundstücksflächen treten innerhalb der Wohngebiete Flächen zur Erschließung und Zuwegung hinzu.

Die Kfz-Stellplätze der Wohngebiete sind nur innerhalb von Tiefgaragen. Diese Tiefgaragen sind direkt von den Straßenverkehrsflächen Planstraße A und Lassallestraße erschlossen.

Die Höhe baulicher Anlagen beträgt entlang der Straßenverkehrsflächen Planstraße A und Lassallestraße maximal 15,5m bei mindestens 3 und maximal 4 Vollgeschossen, sowie im Quartiersinneren i.W. maximal 9,5m bei maximal 3 Vollgeschossen.

Die städtebaulichen Dichtemaße für allgemeine Wohngebiete nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden nicht überschritten.

Abstandflächen der baulichen Anlagen gemäß Thüringer Bauordnung (ThürBauO) befinden sich innerhalb

der Wohnbauflächen, und z.T. auf den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen Planstraße A und Lassallestraße.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen Planstraße A und zu verlängernde Lassallestraße sind in das öffentliche Netz eingebunden. Sie schließen an die schon bestehende Lassallestraße und Breitscheidstraße und an die Friedrich-Engels-Straße an.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen Planstraße A und zu verlängernde Lassallestraße bilden die öffentlichen Erschließung der Wohnbauflächen.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen Planstraße A und zu verlängernde Lassallestraße werden zukünftig öffentlich gewidmet. Der Gebrauch öffentlicher (gewidmeter) Straßen ist nach den Vorschriften des Straßenverkehrsrechts jedermann im Rahmen der Widmung und der verkehrsrechtlichen Vorschriften gestattet (Gemeingebrauch). Dieser Gemeingebrauch umfasst Nutzung für bewegenden Verkehr und auch Nutzung für ruhenden Verkehr in Form von öffentlichen Pkw-Stellplätzen für jedermann, angeordnet zwischen den Bäumen.

Der Vollzug des Bebauungsplanes JOV659 "Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich B" ermöglicht bei angenommen Geschosswohnungsbau im Wohngebiet WA1 südlich Planstraße A ca 145 Wohneinheiten und damit ca 175 Kfz-Stellplätze und im Wohngebiet WA2 nördlich Planstraße A ca 8-10 Wohneinheiten und damit ca 12 Kfz-Stellplätze.

Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzende heute vorhandene Wohnbebauung hat im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Abschnitt Bereich an den Friedrich-Engels-Straße heute 18 oberirdische offene Kfz-Stellplätze. Diese Kfz-Stellplätze werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verlagert und weiter gesichert. Dazu ist eine bedingte Festsetzung getroffen. Erst mit weiterer Sicherung dieser Kfz-Stellplätze kann innerhalb des Wohngebiet WA2 nördlich Planstraße A ein Gebäude errichtet werden.

1.7 Planungsalternativen

Die städtebauliche Planung "Wohnen auf dem Johannesfeld" umfasst die stadtkonomisch gebotene Nutzung innerstädtischer Konversionsflächen zu Gunsten einer weiteren Ausrüstung des Stadteiles mit Infrastruktur (Grün, Wege, Kindertagesstätte) und neuen Wohnbauflächen. Mit der Konversion werden weniger Flächen versiegelt und mehr Grünstrukturen erreicht.

Der Bebauungsplan JOV659 "Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich B" umfasst dabei einen Teil der neuen Wohnbauflächen. Diese Wohnbauflächen sollen die Bandbreite des örtlichen Wohnungsspektrums erweitern und die die Vitalität des gesamten Stadteiles fördern.

Trotz der allgemeinen langfristigen 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 JOV659 "Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich B" mit standortbezogener Umsetzung der Ziele der Stadtentwicklung, insbesondere auch der zuletzt erstellten Wohnungsbauprognose der Stadt Erfurt, konzentriert die bauliche Entwicklung Erfurts auf einen nachzunutzenden, bereits integrierten und mit ÖPNV erschlossenen Standort in der Kernstadt. Der Bebauungsplan JOV659 "Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich B" vermeidet damit die Erschließung und Aufsiedlung neuer Flächen ausserhalb der Kernstadt.

2. Begründung der Festsetzungen

2.0 Grundsatz

Dem Bebauungsplan JOV659 "Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich B" liegt das ihn betreffende städtebauliche Grundkonzept aus dem 2. Vorentwurf des Bebauungsplanes JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld" sowie eine vertiefende Mehrfachauftragung für die Flächen südlich der Planstraße A zu Grunde.

Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend werden zur Umsetzung der Nutzungs- und Raumkonzepte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen sowie Verkehrsflächen festgesetzt.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die an den Geltungsbereich angrenzende Bebauung hat den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne von § 4 BauNVO. Die Planung "Wohnen auf dem Johannesfeld" und daraus der Teilbereich B soll die Nutzungsprägung der Umgebungsbebauung fortsetzen.

In der Planung festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind dabei ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 200 m² sind nur ausnahmsweise zulässig.

Damit sollen Störungen der allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 und der Umgebung des Plangebietes ausgeschlossen sein, wie z.B. durch Stellplätze und Betriebslärm der o.g. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe.

Die besonderen städtebaulichen Gründe für die Festsetzungen zu Flächengrößen von Einzelhandelsbetrieben beziehen sich auf den Anlagentyp / Betriebstyp des Erfurter Ladens und dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, beides gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Erfurt, Stadtratsbeschluss 29.04.2009, Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 10 am 05.06.2009.

Demzufolge können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten des o.g. Anlagentyps des Erfurter Ladens (bis 200 m² Verkaufsfläche) in allen Wohnbauflächen ohne Einschränkungen angesiedelt werden.

Die o.g. betreffenden zentralen Versorgungsbereiche sind 02 Ilversgehofen / Magdeburger Allee sowie 13 Johannesvorstadt / Friedrich-Engels-Straße.

Die Definition des o.g. Erfurter Ladens i.S.v. § 1 Absatz 9 BauNVO ist: Außerhalb der positiv definierten Ansiedlungs- und Entwicklungsräume der zentralen Versorgungsbereiche können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen keine Negativeffekte auf die Versorgungsstruktur und die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Diese sind in der Regel dann nicht anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Hauptsortimenten eine Größenordnung von 200 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten und der ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden dienen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Festsetzung

- von Baulinien und Baugrenzen als maximal überbaubare Grundstücksfläche
- der Grundflächenzahl (GRZ 0,4)
- der Geschoßflächenzahl (GFZ 1,2)
- Zahl der Vollgeschosse
- und der maximalen Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß festgesetzt.

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

Die Kfz-Stellplätze der WA1 und WA2 sind in Tiefgaragen als Gemeinschaftsanlagen herzustellen. Diese Tiefgaragen sind unterhalb der maximalen überbaubaren Grundstücksfläche und weitere dafür festgesetzter Flächen für Nebenanlagen Tiefgarage (TG) zulässig.

Zu den maximal überbau- und unterbaubaren Grundstücksflächen treten Flächen für die innere Erschließung, für Nebenanlagen wie z.B. zur Müllsammlung, und für Freisitze hinzu. Die meisten dieser Anlagen sind Gemeinschaftsanlagen. Sie ermöglichen daher eine geringere Versiegelung und geringere Störungen innerhalb der Wohnbauflächen und

Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl regeln die städtebauliche Dichte. Die städtebaulichen Dichtemaße gemäß BauNVO werden im Plangebiet nicht überschritten.

Die Bezugsebene der Höhenfestsetzungen der maximalen Oberkante baulicher Anlagen ist festgesetzt. Diese Bezugsebene bezieht sich auf die angrenzende Straßenverkehrsflächen und die Geländehöhe. In der Planzeichnung sind die Geländehöhen dargestellt. Das Gelände ist eben.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß und der maximalen Oberkante baulicher Anlagen knüpft an die städtebauliche Struktur der umgebenen Bebauung mit 3 und 4 Vollgeschossen an und gewährt Gestaltungs- und Gliederungsspielräume.

Alle Abstandsflächen gemäß ThürBauO liegen im Geltungsbereich der Planung, an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücke sind nicht mit Abstandsflächen betroffen.
Alle Abstandsflächen gemäß ThürBauO liegen auf den Wohnbauflächen WA1 und WA2 sowie auf den Straßenverkehrsflächen.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Planstraße A und fortzusetzende Lassallestraße folgt den Setzungen der Aufsiedlungen des Stadtteiles und dient zur klaren Gliederung des Großblockes.

Nördlich der Planstraße A ist eine überbaubare Grundstücksfläche aus Baulinien und Baugrenzen und eine offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung dient zur Errichtung eines Gebäudes entlang der Friedrich-Engels-Straße.

Südlich der Planstraße A sind überbaubare Grundstücksflächen aus Baulinien und Baugrenzen und eine abweichende Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt; entlang der südlichen Grundstücksgrenze an der Lassallestraße sind Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten; die Gebäudelängen dürfen länger als 50m sein.

Entlang der Planstraße A wird zur klaren Gliederung des Großblockes eine Bauflucht aus mehreren Baufeldern gebildet. Zur Straßenverkehrsfläche ist ein Abstand als Vorgarten der Baufelder.

Entlang der Lassallestraße wird die vorhandene Bauflucht mit einer Baulinie fortgesetzt. Zur Straßenverkehrsfläche ist ein Abstand als Vorgarten der Baufelder.

Die Bauweise bezieht sich auf Prägungen der Umgebung, gliedert die Baumassen mit seitlichem Grenzabstand.

Die Blockinnenflächen werden durch überbaubare Grundstücksflächen aus Baufeldern in Form von Höfen und mit einer Bauweise mit seitlichem Grenzabstand gegliedert.

Die Festsetzung von Baulinien ist zur Sicherung der Raumstruktur auf die Baufluchten entlang der Straßenverkehrsflächen sowie zur Bildung der Höfe beschränkt.

Zur Gewährleistung gestalterischer Spielräume werden Ausnahmen zur Über- und Unterschreitung der Baulinien eingeräumt.

Durch rückwärtige Baugrenzen wird die maximale Bautiefe definiert.

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

Zu den Flächen zur Überbauung der Grundstücksflächen treten weitere Flächen zur Unterbauung ausschließlich für Stellplätze und Garagen der Grundstücksflächen hinzu. Diese sind in das Konzept von Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen integriert. Deren Größe und Anordnung gewährleistet ausreichend Spielraum zur Unterbringung von Stellplätze und Garagen

2.4 Abstandsflächentiefe

Im WA1 werden zur Gliederung der Baumassen durch einzelne überbaubare Grundstücksflächen (Baufelder) an wenigen Stellen Abstandsflächen gemäß Thüringer Bauordnung unterschritten.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB können geringere Tiefen der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen festgesetzt werden. Dies dient der Umsetzung der festgesetzten einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen und darin festgesetzte Höhe baulicher Anlagen jeweils nur an den Giebeln von Gebäuden.

Der Abstand zwischen den gegenüberstehenden Außenwänden zwischen den baulichen Anlagen in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen "Baufeld D und E" sowie zwischen den baulichen Anlagen in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen "Baufeld F und G" beträgt 2,6m.

Der Abstand zwischen den gegenüberstehenden Außenwänden zwischen den baulichen Anlagen in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen "Baufeld J und K" beträgt 5m.

Die im Gesetz aufgeführten Geltungsvoraussetzungen der geringeren Tiefen der Abstandsflächen sind gegeben. Für die Wohnbauvorhaben bestehen ausreichende Belichtung und Belüftung. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen eine Ost-West- bzw. Nord-Süd orientierte Bebauung. Dabei gelten die Vorschriften des Brandschutzes regelmäßig.

Die Anforderungen an den Brandschutz werden durch die geringeren Tiefen der Abstandsflächen nicht verletzt.

2.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie deren Einfahrten

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

sind Spielanlagen.

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

Spielanlagen sind dem Charakter der allgemeinen Wohngebiete entsprechend regelmäßig zulässig.

Im WA1 und WA2 sind Stellplätze und Garagen nur unterirdisch, also in Tiefgaragen, und nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und für Tiefgaragen festgesetzten Flächen zulässig. Diese Festsetzung sichert ein störungsfreies Unterbringen von Stellplätzen des WA1 innerhalb des WA1. Die Begrenzung der dafür zulässigen Grundstücksflächen sichert eine klare Gliederung von überbaubaren Grundstücksflächen und von Bebauung freizuhaltenen Flächen, die zB als Freiraum nutzbar sind, und dafür auch bepflanztbar sind.

Im WA2 tritt die bedingte Festsetzung für oberirdische Stellplätze hinzu.

Diese Festsetzung dient der Konfliktbewältigung. Im Bereich des WA2 sind heute private Stellplätze vorhanden; diese sind innerhalb des heutigen Gebietes zu verlagern, um damit Platz für die Planstraße A als Erschließung des WA1 und weiterer zukünftiger Wohnbauflächen im Teilbereich C zu erreichen.

Ein- und Ausfahrten für KfZ sind nur innerhalb der festgesetzten Bereiche zulässig.

Diese Festsetzung dient der Konfliktbewältigung und städtebaulichen Ordnung. Die konzentrierten KfZ-Erschließungen sichern geringere Störungen der straßenbegleitenden Fußwege, sowie der Freiräume und Wohngebiete WA1 und WA2. Die Erfordernisse für Rettungsflächen sind beachtet.

Ein- und Ausfahrten zu Stellplätzen und Garagen für KfZ sind nur in dazu festgesetzten Bereichen zulässig. Diese Festsetzung dient der Konfliktbewältigung und städtebaulichen Ordnung. Die konzentrierten KfZ-Erschließungen zu Stellplätzen und Garagen für KfZ sichern geringere Störungen der straßenbegleitenden Fußwege, der Freiräume und Wohngebiete WA1 und WA2, sowie der an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen.

2.6 Erschließung

Das innerstädtische Plangebiet ist mit allen Verkehrsarten und Medien erschlossen bzw. erschließbar.

Im Umfeld des Plangebiet ist in fußläufiger Entfernung ÖPNV Straßenbahn und Bus vorhanden,

Die festgesetzten Verkehrsflächen Lassallestraße und Planstraße A dienen

- der öffentlichen Erschließung der Wohngebiete WA1 und WA2 inkl. Erreichbarkeit für die Abfallentsorgung
- der öffentlichen Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer des Großblockes Magdeburger Allee / Eislebener Straße / Breitscheidstraße / Friedrich-Engels-Straße in Verbindung mit den öffentlichen Grünflächen im Teilbereich A
- der öffentlichen Erschließung zukünftiger weitere Wohnbauflächen nördlich der Planstraße im Teilbereich C.

Die Lage der festgesetzten Verkehrsflächen Lassallestraße und Planstraße A beachtet das vorhandene und geplante Straßen-, Weg- und Leitungsnetz, z.B.:

- innerhalb der Planstraße A verläuft der bestehende Hauptsammler 13 der Stadt Erfurt Entwässerungsbetrieb
- die Planstraße A verknüpft die für Fußgänger und Radfahrer bestehende Wegeführung durch den Großblock zwischen Magdeburger Allee und Friedrich-Engels-Straße

- die Lassallestraße liegt innerhalb des bereits vor Langem gebildeten Wegeflurstückes und bindet an die bestehende Lassallestraße an
- die Lassallestraße verknüpft die für Fußgänger und Radfahrer auszubauende Wegeführung durch den Großblock zwischen Eislebener Straße und Breitscheidstraße, u.a. durch die neue öffentliche Grünfläche im Teilbereich A.

Die festgesetzten Verkehrsflächen Lassallestraße und Planstraße A werden zukünftig öffentlich gewidmet. Der Gebrauch der öffentlichen Straßen ist nach den Vorschriften des Straßenverkehrsrechts (Thüringer Straßengesetz -ThürStrG) jedermann im Rahmen der Widmung und der verkehrsrechtlichen Vorschriften gestattet (Gemeingebrauch). Ein Gemeingebrauch öffentlicher Straßen umfasst z.B. den fließenden und ruhenden Verkehr, also auch das Abstellen von KfZ durch jedermann.

Die Breite der festgesetzten Verkehrsflächen Lassallestraße und Planstraße bietet auskömmlich Platz für die verkehrssichere Führung aller Verkehrsteilnehmer, für Baumpflanzungen und unterirdische Leitungsführungen.

Der bestehende Hauptsammler 13 verläuft nur in einem kleinen Abschnitt innerhalb der im WA2 festgesetzten Fläche "L 1" innerhalb der festgesetzten nichtüberbaubaren Grundstücksfläche.

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

Die Festsetzungen innerhalb des Wohngebietes WA1 sichern die innere Erschließung des Wohngebietes WA1 und der darin festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Dabei können auch im Falle von Realteilungen alle festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Wohngebietes WA1 durch öffentlich-rechtliche Sicherung im Bereich der festgesetzten Flächen die Erschließungsvoraussetzungen im Sinne des § 4 Abs. 1 ThürBO erfüllen.

Die Festsetzung innerhalb des Wohngebietes WA2 innerhalb der festgesetzten nichtüberbaubaren Grundstücksfläche sichert den Betrieb des vorhandenen Hauptsammler 13 der Stadt Erfurt Entwässerungsbetrieb.

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

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

Es werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen.

Soweit bei Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche in den Baumbestand eingegriffen wird, kommt die Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt zum Tragen.

Die Festsetzungen für Beleuchtungen, Ersatzquartiere und Nistkästen dienen dem Artenschutz, diese basieren auf Artenschutzgutachten - s. Anlage.

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

2.9 Gemeinschaftsanlagen

Die Festsetzungen im Wohngebiet WA1 zu Gemeinschaftsanlagen Stellplätze und Garagen in Tiefgaragen und zu Gemeinschaftsanlagen Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter zur Übergabe an die Müllabfuhr der Zuordnung zu allen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Wohngebiet WA1, so dass auch eine Sicherung im Falle von Realteilungen erfüllt ist.

2.10 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

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

Im Stadtgebiet Erfurt wurde in den zurückliegenden Jahren der PM10 - Tagesmittelgrenzwert an mehr als den zulässigen 35 Tagen eines Kalenderjahres sowie der NO₂-Jahresmittelwert an den Belastungsschwerpunkten überschritten. Die höchsten Werte wurden innerhalb der Heizperioden ermittelt. Mit festen und flüssigen Brennstoffen betriebene Feuerungsanlagen tragen zur Belastung dieser Luftschadstoffe bei, weshalb die Reduktion der Hintergrundbelastung um 10 % als Zielstellung in die Luftreinhalteplanung der Landeshauptstadt Erfurt aufgenommen wurde. Auch vor diesem Hintergrund ist der konsequente Ausschluss (ohne Ausnahmeverbehalt) von festen und flüssigen Brennstoffen notwendig.

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

Das Plangebiet liegt im Fernwärmesatzungsgebiet. Den Vollzug dieser Fernwärmesatzung regelt die Untere Immissionsschutzbehörde.

2.11 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Den Festsetzungen liegt eine Schallimmissionsprognose zu Grunde - vgl. Anlage.

Die festgesetzten Grundrissorientierungen dienen der erforderlichen Konfliktbewältigung auf Grund der bestehenden Emissionen von Straßenverkehrslärm Friedrich-Engels-Straße und Lärm Parkhaus Lassallestraße.

Die Einordnung der Wohngebiete WA1 und WA2 orientiert sich an den Grundsätzen der Stadtentwicklung; deren Ziel ist im Sinne einer Verkehrsvermeidung Wohnstandorte in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt mit einer guten ÖPNV-Anbindung zu entwickeln.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen an der Lassallestraße ggü. dem Parkhaus Lassallestraße sowie an der Friedrich-Engels-Straße ggü. der Hauptsammelstraße Friedrich-Engels-Straße orientieren sich am Ziel der städtebaulich räumlichen Fassung entlang dieser Straßen Lassallestraße und Friedrich-Engels-Straße sowie der Schaffung eines kompakten städtischen Baugebietes.

Die auf das Plangebiet bestehenden Lärmeinwirkungen stehen den festgesetzten Nutzungen nicht entgegen. Aus lärmschutzrechtlicher Sicht bestehen so dann keine weiteren Anforderungen, aus den Summenpegeln (energetische Addition aller Geräuschquellen) ergeben sich keine weitergehenden baulichen

Schallschutzvorkehrungen nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau".

Die Festsetzungen im WA1 und WA2 zu den Zuordnungen, Kapazitäten und Bündelungen von Zufahrten von Tiefgaragen sowie die Festsetzungen im WA2 zur Zuordnung, Kapazität und Bündelung der Zufahrt zu den Stellplätzen innerhalb der festgesetzten Fläche St1 dienen der städtebaulichen Zielstellung zur Verringerung von Störungen.

Die Festsetzungen zu geräuschrelevanten technischen Anlagen außerhalb der Hauptanlagen dienen der Verringerung von Störungen.

Die im Plangebiet anhand eines Bodengutachten ermittelten Bodenverunreinigungen stehen den festgesetzten Nutzungen nicht entgegen, s. Anlage Bodengutachten.

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

Die Festsetzungen basieren auf den Grundzügen der Planung gemäß 2.0 und dem Grünordnungsplan.

Die Festsetzungen zu Bäumen innerhalb der Straßenverkehrsflächen dienen der Gliederung der Straßenräume ähnlich wie im Umfeld des Plangebietes, dem Ortsbild, und dem Mikroklima.

Die Festsetzungen innerhalb der Wohngebiete WA1 und WA2 zu Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zu Flächen zu Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen dem Ortsbild entlang der Straßenverkehrsflächen, der Gliederung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßenverkehrsflächen und innerhalb der Wohngebiete WA1 und WA2, sowie zur Einbindung vorhandener Grünstrukturen entlang der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze. Für Zuwegungen, Einfriedungen und Stützmauern sind Unterbrechungen und Oberflächenversiegelungen zulässig.

Die Festsetzung von Bäumen innerhalb des Wohngebiet WA2 sind zur Begrünung für die zulässigen 18 Stellplätze anrechenbar.

Innerhalb der Planstraße A und innerhalb des WA2 festgesetzte Baumpflanzungen beachten den Schutzabstand von 2,50 m zwischen Baum und vorhandener Leitung (Hauptsammler 13 der Stadt Erfurt, Entwässerungsbetrieb) bei Unterschreitung sind Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich.

2.13 bedingte Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB

Die bedingten Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB im Wohngebiet WA2 dienen der Konfliktbewältigung und städtebaulichen Ordnung.

Es sollen die heute vorhandenen 18 privaten Kfz-Stellplätze im Bereich Friedrich-Engels-Straße verlagert werden, so dass die Planstraße A und das Wohngebiet WA2 gebildet werden können.

Diese 18 Kfz-Stellplätze werden in das Wohngebiet WA2 innerhalb der festgesetzten Fläche St1 verlagert und von der Planstraße A erschlossen.

Weiterhin ist die Bebauung des Wohngebietes WA2 möglich, wenn diese 18 Kfz-Stellplätze an anderer Stelle öffentlich-rechtlich gesichert werden, zB in Tiefgaragen in den Wohngebieten WA1 und WA2.

Erst nach Eintritt der Bedingungen gelten uneingeschränkt die Festsetzungen für das Wohngebiet WA2.

Bedingte Festsetzungen sind nach § 9 Abs. 2 BauGB nur in besonderen Fällen zulässig. Eine solche städte-

bauliche Sondersituation ist hier aus folgenden Gründen gegeben: Die Planung dient der Konversion einer bisher mehrheitlich gewerblich geprägten innerstädtischen Brache in ansonsten von Wohnen geprägten Bereich; diese Brache ist eine sehr gut in die Stadt- und Infrastruktur integrierte von außen erschlossene Baulandreserve innerhalb der Erfurter Kernstadt. Die bedingte Festsetzungen dient dabei der Konfliktbewältigung und städtebaulichen Ordnung zur Erschließung der Wohngebiete WA1 und WA2.

Durch die Festsetzung wird hinreichend bestimmt eine Nutzung festgesetzt, die bis zum Eintritt einer Bedingung zulässig ist: Bis zum Eintritt der Bedingung werden die betroffenen Flächen im Wohngebiet WA2 als nichtüberbaubare Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebiet WA2 festgesetzt.

Die nach Eintritt der Bedingung zulässige Folgenutzung ist ebenfalls hinreichend bestimmt festgesetzt: Nach Eintritt der Bedingung gelten uneingeschränkt die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen kann nach Maßgabe der sonstigen Festsetzung ein Bauung erfolgen.

Sowohl die Zwischennutzung als auch die Folgenutzung sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die auflösende Bedingung für die Zwischennutzung stellt gleichzeitig die aufschiebende Bedingung für die Folgenutzung dar. Die Umstände, bis zu deren Eintritt die Zwischennutzung zulässig und die Folgenutzung unzulässig ist, werden hinreichend bestimmt: die Herstellung der 18 privaten Stellplätze ist öffentlich-rechtlich zu sichern.

Der Eintritt der Bedingung ist hinreichend gewiss und vom Bauherrn zu beeinflussen. Die Konfliktlösung ist Ergebnis des gesetzlichen Umlegungsverfahrens UV35 zur Bodenordnung der zu konversierenden Brache.

2.14 Energetik

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.
- mehrgeschossige zumeist mehr als 50m lange nach Süden und Westen ausgerichtete Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, die sich in die städtebaulichen Setzungen des Großquartiers einordnen.
- neben kompakten Gebäudekubaturen und passiv-solarerfördernden Mindestgebäudebreiten die Bildung von Abschnitten, Ensembles und Freiräume / Höfe.

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

Besondere Regelungen zur Energetik sind nicht getroffen, da Anlagen erneuerbarer Energien regelmäßig zulässig sind, und für Neubauten regelmäßig die Energieeinsparverordnung (EnEV) greift, die bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf von Gebäuden vorschreibt.

2.15 Gestaltungsvorschriften

Die Festsetzungen dienen insgesamt der Bildung eines einheitlichen Gepräges, der Sicherung eines Grundmaßes an Qualität der überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, sowie der Reduzierung von Störungen der Wohnruhe.

Festgesetzte Ausnahmen ermöglichen Spielräume.

Die Festsetzungen zu baulichen Anlagen sind in zu Straßenverkehrsflächen wirkenden und nicht zu Straßenverkehrsflächen wirkenden Bereiche gegliedert. Für ein einheitliches Gepräge dieser Bereiche ist ein Kanon an Materialien und Farben geregelt. Feinplastizität ist gewährt.

Eine homogene Gesamtwirkung wird neben den Festsetzungen zu Kuben und Fassaden durch vermittelnde, zurückhaltende Gestaltung der Dachlandschaft erreicht.

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

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

3. Folgekosten für die Gemeinde

Die festgesetzten Verkehrsflächen Planstraße A und Lassallestraße werden zukünftig als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet. Die Planung und Herstellung der Anlagen innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen Planstraße A und Lassallestraße ist zu Lasten Dritter in einem Erschließungsvertrag geregelt. Die Unterhaltungskosten Nettobetrag (Schätzwert) für die zukünftig öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen sind für die Verkehrsflächen 1,10 €/m²/a und für die Beleuchtung je Leuchte 70 Watt x 90€/a.

4. Anhang

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