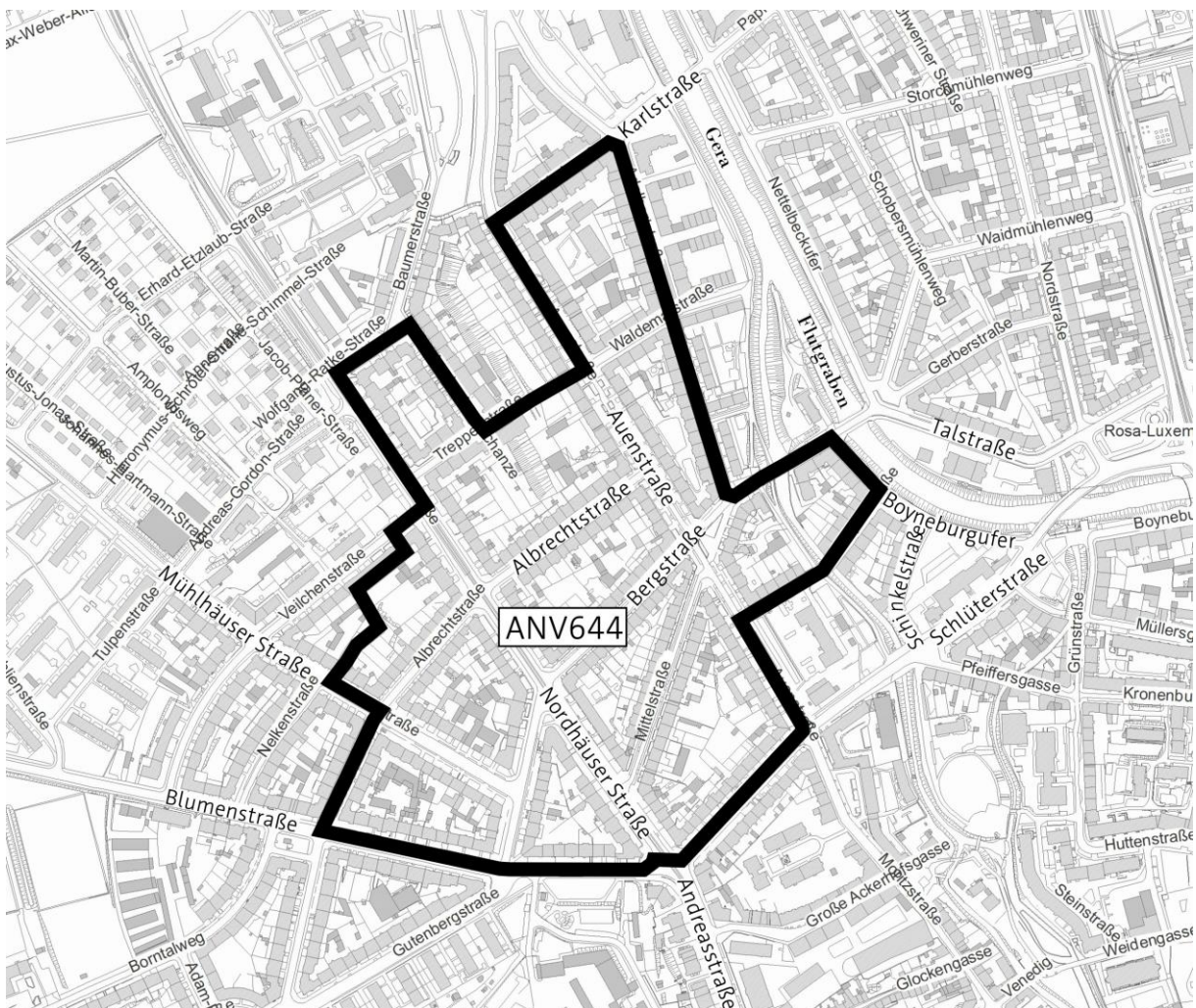


# Einfacher Bebauungsplan ANV644 „Albrechtstraße - Bergstraße“

## Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum**  
13.04.2016

## Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Begründung .....	3
1.1	Planerfordernis .....	3
1.2	Verfahren .....	3
1.3	Geltungsbereich .....	4
1.4	Übergeordnete Planungen.....	5
1.5	Bestandsdarstellung.....	7
1.6	Planungsziele .....	9
2	Begründungen der Festsetzungen .....	10
2.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
2.3	Überbaubare Grundstücksflächen .....	11
2.4	Nichtüberbaubare Grundstücksflächen.....	11
2.5	Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen.....	12
2.6	Verwendung bestimmter luftverunreinigender Stoffe .....	13
2.7	Gestaltungsfestsetzungen .....	13
2.8	Erhaltungsfestsetzung .....	14
2.9	Umweltprüfung, Baumbestand .....	14
5	Hinweise .....	15
6	Nachrichtliche Übernahmen .....	15
7	Folgekosten .....	15
8	Altlasten.....	15
9	Anhang .....	17

## **1. Allgemeine Begründung**

### **1.1 Planerfordernis**

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zeichnet sich durch eine gründerzeitliche Blockstruktur aus. Es umfasst 13 Blöcke innerhalb des Sanierungsgebietes ANV586 „Auenstraße / Nordhäuser Straße“. Die Blockinnenbereiche dieser Baublöcke sind oftmals durch eine Vielzahl von Nebengebäuden, Stellplatzflächen und auch durch Gebäude mit Hauptnutzungen stark versiegelt. Das Gebiet ist außerdem durch Verkehrslärm aus den umliegenden Straßen belastet.

Anlass der Planung war unter anderem ein Antrag für eine gewerbliche Nutzung in bereits bestehenden Gebäuden in einem Blockinnenbereich, welche nicht den Sanierungszielen entspricht. Das Verwaltungsgericht Weimar hat dieser geplanten Nutzung im April 2013 in seinem Urteil stattgegeben und die Stadt Erfurt verpflichtet eine entsprechende Genehmigung zu erteilen. Das Beispiel zeigt, dass die Anwendung von § 34 BauGB nicht ausreicht, um die Sanierungsziele im Gebiet im Rahmen der Sanierungssatzung durchzusetzen. Die Stadt Erfurt erachtet es deshalb als erforderlich einen Bebauungsplan zur Konkretisierung der Sanierungsziele aufzustellen, welcher das Planungsrecht abschließend und dauerhaft regelt.

Der Bebauungsplan hat insbesondere zum Ziel, die Wohnnutzung im Plangebiet zu stärken, den Freiraumanteil innerhalb der Blockinnenbereiche zu sichern und einer Neuansiedlung von störenden Hauptnutzungen im Blockinnenbereich vorzubeugen.

### **1.2 Verfahren**

#### **1.2.1 Gewähltes Verfahren**

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

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

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

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

1. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.
2. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1, Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Es wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Da das Maß der baulichen Nutzung nicht abschließend geregelt ist, handelt es sich nicht um einen "qualifizierten" Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB, sondern um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

### **1.2.2 Ablauf**

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss Nr. 1521/12 vom 27.09.2012 (veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 21 am 23.11.2012) eingeleitet.

Die Änderung des Aufstellungsbeschlusses, die Billigung des Entwurfes und der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde am 01.10.2014 (Nr. 0212/14) beschlossen (bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 20 vom 31.10.2014).

Die öffentliche Auslegung fand vom 10.11. – 12.12.2014 statt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.11.2014 am Verfahren beteiligt.

### **1.3 Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan ANV 644 „Albrechtstraße - Bergstraße" umfasst dreizehn gründerzeitliche Wohnblöcke innerhalb des Sanierungsgebietes ANV586 Auenstraße / Nordhäuser Straße.

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

Im Norden durch den Beginn des öffentlichen Verkehrsraums der Baumerstraße (Erfurt-Nord, Flur 2, Flurstück 96/13). Im weiteren Verlauf entlang des Beginns des öffentlichen Verkehrsraums „An der Auenschanze" (Erfurt-Nord, Flur 2, Flurstück 86/4). Von dem süd-westlichen Eckpunkt des Flurstücks 86/4 zum Kreuzungspunkt der Flurstücke 238/1, 244/1 und 245/1 (alle drei: Erfurt-Nord, Flur 9). Des weiteren entlang der südlichen Grenze der Flurstücke 238/1 (Erfurt-Nord, Flur 9), 123/1, 123/3, 123/2 und 248/123 (alle vier: Erfurt-Nord, Flur 2). Vom Kreuzungspunkt der Flurstücke 248/123 (Erfurt-Nord, Flur 2), 132/2 und 119/1 (alle beide: Erfurt-Nord, Flur 9) zum Kreuzungspunkt der Flurstücke 119/1 (Erfurt-Nord, Flur 9), 122/1 und

836/115 (beide: Erfurt-Nord, Flur 2). Von dort entlang des Beginns des öffentlichen Verkehrsraums der Auenstraße, der Karlsstraße, der Adalbertstraße und der Talstraße. Im weiteren Verlauf entlang der nördlichen Grenze der Flurstücke 1 und 4 (Erfurt-Nord, Flur 11), des weiteren entlang des Beginns des öffentlichen Verkehrsraums der Talstraße bis zum Beginn des öffentlichen Verkehrsraums des Boyneburgufer und im weiteren Verlauf des öffentlichen Verkehrsraums entlang des Beginns des öffentlichen Verkehrsraums der Leopoldstraße bis zum Beginn des öffentlichen Verkehrsraums der Auenstraße und der Moritzwallstraße. Des weiteren entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 88 (Erfurt-Nord, Flur 11) über die Nordhäuser Straße zum Kreuzungspunkt der Flurstücke 186/1, 146 und 196/3 (alle drei Erfurt-Nord, Flur 10). Von dort entlang des Beginns des öffentlichen Verkehrsraums der Blumenstraße und Albrechtstraße. Von dort über die Mühlhäuser Straße zum Kreuzungspunkt der Flurstücke 129/6 (Erfurt-Nord, Flur 2), 196/2 und 191/2 (beide Erfurt-Nord, Flur 10). Im weiteren Verlauf zum Kreuzungspunkt der Flurstücke 192/2, 72 und 191/2 (alle Erfurt-Nord, Flur 10). Von dort über die Albrechtstraße zum Kreuzungspunkt der Flurstücke 191/2, 247/13 und 248/13 (alle Erfurt-Nord, Flur 10). Von dort zum Kreuzungspunkt der Flurstücke 247/13, 254/13 und 255/13 (alle Erfurt-Nord, Flur 10). Im weiteren Verlauf entlang der Grenze zwischen den Flurstücken 254/13 und 255/13 (alle Erfurt-Nord, Flur 10) und entlang der südöstlichen Grenze des Flurstücks 56/6 (Erfurt-Nord, Flur 2). Von dort zuerst entlang der südöstlichen und dann der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 935/128 (Erfurt-Nord, Flur 2); des weiteren entlang der nord-westlichen Grenze des Flurstücks 79/1 (Erfurt-Nord, Flur 2) bis zum Kreuzungspunkt der Flurstücke 79/1, 78/3 und 78/4 (alle Erfurt-Nord, Flur 2). Im weiteren Verlauf entlang der Grenze zwischen den Flurstücken 78/3 und 78/4 (alle Erfurt-Nord, Flur 2); von dort entlang des Beginns des öffentlichen Verkehrsraums der Veilchenstraße bis zum Beginn des öffentlichen Verkehrsraums der Nordhäuser Straße. Des weiteren über die Nordhäuser Straße bis zum Kreuzungspunkt der Flurstücke 125/11 (Erfurt-Nord, Flur 2), 236/1 und 237/1 (beide Erfurt-Nord, Flur 9). Von dort entlang der nordöstlichen Grenze des öffentlichen Verkehrsraums der Nordhäuser Straße bis zum Beginn des öffentlichen Verkehrsraums der Baumerstraße.

Der Wahl des Geltungsbereiches liegen folgende Überlegungen zugrunde: Innerhalb des Sanierungsgebietes wurden jene Baublöcke ausgewählt, deren Innenbereiche Hauptnutzungen und ein hohes Maß an Versiegelung aufweisen. Dies hat eine negative Auswirkung auf die Wohnqualität innerhalb der ausgewählten Wohnblöcke. Der Bebauungsplan hat daher zum Ziel, den Freiraumanteil innerhalb der Baublöcke zu schützen und längerfristig zu erhöhen, um eine Steigerung der Wohnraumqualität und damit des Wohnens im Stadtteil zu erreichen.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 19,8 ha.

## **1.4 Übergeordnete Planungen**

### **1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Der Regionalplan Mittelthüringen stellt das Gebiet, in dem sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans ANV 644 befindet, als Siedlungsfläche im Siedlungsbereich der Landeshauptstadt Erfurt dar.

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

#### 1.4.2 Flächennutzungsplan

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

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche „W“ dar. Der Bebauungsplan setzt die Bereiche als Allgemeine Wohngebiete fest. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird dementsprechend Rechnung getragen.

#### 1.4.3 Sanierungssatzung und -ziele

Der Bebauungsplan befindet sich im Geltungsbereich der Sanierungssatzung „Auenstraße / Nordhäuser Straße“ ANV 586, Stadtratsbeschluss vom 19.12.2007 (Beschluss Nr. 276/07), Veröffentlichung im Amtsblatt am 18.04.1996.

Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Der Bebauungsplan konkretisiert für diesen Bereich die bauplanungsrechtlich relevanten Sanierungsziele.

Darüber hinaus werden weitere Sanierungsziele verfolgt, die ausschließlich mit den Instrumenten des besonderen Städtebaurechts umgesetzt werden sollen.

#### 1.4.4 Denkmalrecht

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

##### Einzelne Kulturdenkmale:

Nordhäuser Straße 21-22 und Nordhäuser Straße 99-101

##### Denkmalensembles:

1. Bauliche Gesamtanlage "Wohnviertel Erfurter Spar- und Bauverein":

Auenstraße 51-60,  
Waldemarstraße 13-16,  
Adalbertstraße 14-24  
Karlstraße 1-10

2. Kennzeichnendes Straßen- und Platzbild "Mietshausviertel am westlichen Boyneburg-ufer":

Leopoldstraße 7-12  
Boyneburgufer 9

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

Rechtsgrundlage:

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

## **1.5 Bestandsdarstellung**

### **1.5.1 Lage des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet befindet sich circa 1 km vom Domplatz entfernt im nordwestlichen Teil des Erfurter Gründerzeitgürtels. Es grenzt unmittelbar nördlich an das Andreasviertel und damit die historische Altstadt an. Es liegt an einer wichtigen Entwicklungsachse der Stadt, welche die historische Altstadt mit der Universität, dem Klinikum und den bevölkerungsreichen nordwestlichen Stadtteilen verbindet.

### **1.5.2 Stadtstruktur / Aktuelle Nutzung**

Mit der Entfestigung Erfurts konnten ab 1882 neue Baugebiete vor den Toren der Stadt entwickelt werden. Die Bebauung des Plangebietes folgte dem Baukonzept von Stadtbaurat Walther Spielhagen aus dem Jahr 1880 und setzte die aus der Altstadt nach Norden und Nordwesten verlaufenden Wegführungen als Hauptachsen fort (heutige Nordhäuser Straße, Mühlhäuser Straße, Auenstraße und Blumenstraße). Die Blockbildung erfolgte durch quer zu diesen Achsen verlaufende Straßenzüge.

Das Plangebiet zeichnet sich auch heute noch durch eine homogene und geschlossene, überwiegend gründerzeitliche Blockrandbebauung aus. Neubauten (Lückenschließungen) fügen sich in die geschlossene Bauweise ein. Die Häuser sind zumeist viergeschossig. Die Gebäude haben überwiegend traufständig angeordnete Satteldächer. Dies verstärkt den homogenen Eindruck des Gebietes.

Viele Straßenzüge enthalten Vorgartenbereiche. Die ursprünglich vorhandene beidseitige Bepflanzung mit Straßenbäumen ist nur noch in einigen Bereichen erkennbar. Hierzu zählen die Mühlhäuser Straße, die Auenstraße und Teile der Blumenstraße.

Die Blockinnenbereiche im Plangebiet enthalten Grünflächen und Nebengebäude, aber auch Wohn- und Gewerbenutzungen. Die Bebauung ist ein- bis zweigeschossig. Einige der Neben- bzw. Hauptgebäude stehen leer oder werden nur noch schwach genutzt. Der Grad der Versiegelung und Überbauung der Blockinnenbereiche ist generell hoch bis sehr hoch. Dies ist insbesondere in zwei Blöcken (WA 9, WA 10) südwestlich der Nordhäuser Straße der Fall.



Die Blockrandbebauung im Plangebiet wird überwiegend zum Wohnen genutzt. In geringem Ausmaß gibt es Gewerbenutzungen. Diese beschränken sich oftmals auf das Erdgeschoß. Eine Statistik zum Verhältnis Wohnnutzung / gewerbliche Nutzungen für das gesamte Sanierungsgebiet „Auenstraße / Nordhäuser Straße“ von 2005 dürfte auch für das Plangebiet nach wie vor repräsentativ sein. Demnach wurden im Jahr 2005 81% der Gebäude im Sanierungsgebiet ausschließlich zum Wohnen genutzt; 11% der Gebäude hatten eine Gewerbeeinheit; und 8% mehr als zwei Gewerbeeinheiten (Voruntersuchung zur Sanierungssatzung, 2007,S.28).

Die aktuellen gewerblichen Nutzungen der Blockrandbebauung befinden sich vor allem in den Blöcken südwestlich der Nordhäuser Straße, insbesondere WA 7, 9 und 10. Im WA 7 gibt es mit der Bergstraße 32 (Supermarkt und Büros) und Nordhäuser Straße 1 (Hotel) zwei ausschließlich gewerblich genutzte Gebäude. Die gewerblichen Nutzungen decken eine Bandbreite von Berufen und Dienstleistungen ab. Diese reichen von Second Hand, Imbisse, IT Service, Schornsteinfeger, Bestattungsunternehmen, Versicherungen bis hin zu Rechtsanwälten. Etwas gehäuft finden sich Architekten, Ärzte sowie Friseure / Kosmetiker / Nagelstudios.

In den Blockinnenbereichen gibt es sowohl Wohnnutzungen als auch gewerbliche Nutzungen. Wohnnutzungen finden sich in den WA 1, 3 und 5 -11. Gewerbliche Nutzungen finden sich in den folgenden WA:

WA 2 (KFZ Werkstatt), WA 4 (Büro, Steinhauer), WA 5 (KFZ Werkstatt); WA 6 (Büro), WA 7 (Malereibetrieb, Ergotherapeut, Dentallabor), WA 8 (Werkstatt), WA 9 (Dachdecker) und WA 10 (Sicherheitstechnik).

### 1.5.3 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt über die Nordhäuser Straße und den Stadtring. Der Stadtring ist innerhalb des Plangebietes nach Verkehrsrichtungen getrennt. In westlicher Richtung fließt der Verkehr durch die Talstraße, Bergstraße, Blumenstraße und Albrechtstraße. Entgegengesetzt wird der Verkehr durch die Gutenbergstraße, Blumenstraße, Moritzwallstraße und Schlüterstraße geleitet. Das Verkehrsaufkommen auf diesen Erschließungsstraßen ist sehr hoch, woraus sich eine hohe Lärmbelastung für die anliegenden Wohnhäuser ergibt. Aufgrund des verkehrsbedingten Lärms innerhalb des Gebiets kommt den Blockinnenbereichen eine besondere Bedeutung für den Schutz der Wohnruhe zu.

Im Plangebiet gibt es eine Straßenbahnhaltestelle für die Linien 3 und 6 an der Nordhäuser Straße, durch die das Gebiet an das ÖPNV-Netz angeschlossen ist.

Die zukünftige Planung und Gestaltung des Verkehrsraumes erfolgt durch ein gesondertes Planfeststellungsverfahren. Um Konflikten zwischen dem vorliegenden Bebauungsplan ANV 644 und der zukünftigen Planfeststellung vorzubeugen, wird auf die Festsetzung von Verkehrsflächen verzichtet.

### **1.5.3 Ver- und Entsorgung**

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

### **1.6 Planungsziele**

Die städtebaulichen Ziele des einfachen Bebauungsplans ANV 644 sind:

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

- Erhalt und Sicherung der Wohnnutzung
- Schaffung und Sicherung eines adäquaten Freiraumanteils und Neuordnung der Blockinnenbereiche
- Ausschluss von Wohnqualität mindernden und störenden Nutzungen im Blockinnenbereich und von wohngebietsunverträglichen offenen Stellplätzen
- Sicherung ausgewählter Sanierungsziele der Sanierungssatzung

## **2 Begründungen der Festsetzungen**

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

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

Zur textlichen Festsetzung 1.1:

Die textliche Festsetzung beschränkt zum Schutz vor strukturverändernden Eingriffen in die gründerzeitliche Baustruktur die Verkaufsfläche auf maximal 200 m<sup>2</sup> entsprechend der Definition des Betriebstyps „Erfurter Laden“ gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, das vom Stadtrat am 29.04.2009 (Drucksachen-Nr. 0252/09) beschlossen wurde.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Supermarkt (Bergstraße 32) der eine wichtige Rolle bei der Nahversorgung des Gebietes spielt. Vor diesem Hintergrund wird durch Festsetzung 1.4 diesem Vorhaben ein planungsrechtlicher Bestandsschutz durch Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs.10 BauNVO verliehen. Die Änderung und Erneuerung des zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes vorhandenen Einzelhandelsbetriebes ist damit ohne Erweiterung ausnahmsweise zulässig.

Im Hinblick auf Nahversorgung und Einzelhandel wurde für das Sanierungsgebiet „Nordhäuser Straße / Auenstraße“ als Sanierungsziel festgelegt, die Kleinteiligkeit der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe zu stärken.

Zur textlichen Festsetzung 1.2 und 1.3:

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

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Plangebiet durch die Zahl der Vollgeschosse festgelegt. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen richten sich nach dem Bestand. Bestehende Gebäude, die niedriger sind als die Festsetzungen, haben Bestandsschutz. Dachgeschosse dürfen ausgebaut werden, ohne Vollgeschosse zu werden.

Der Bebauungsplan setzt das Maß der baulichen Nutzung wie folgt fest:

- In WA 9 und WA 10 sind 3 - 4 Vollgeschosse zulässig.
- In WA 7 sind 4 - 5 Vollgeschosse zulässig.
- In allen anderen Baugebieten sind 4 Vollgeschosse zwingend festgelegt.

Begründung:

Im Plangebiet findet sich mit Ausnahme von WA7, WA 9 und WA 10 eine sehr homogene, fast ausschließlich viergeschossige Bauweise, die es im Sinne des städtebaulichen Gesamteindrucks zu erhalten und fortzuführen gilt.

Im WA 9 und WA 10 sind jeweils etwa 1/3 der existierenden Gebäude niedriger als vier Geschosse. Innerhalb dieses Drittels überwiegen dreigeschossige Gebäude. Daher wurde hier die künftige Gebäudehöhe auf drei bis vier Vollgeschosse festgesetzt.

Im WA 7 sind mehr als 1/3 aller Gebäude fünfgeschossig. Die restliche Bebauung ist viergeschossig. Daher wurde hier die künftige Geschossigkeit auf vier bis fünf Vollgeschosse festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist nicht abschließend im Bebauungsplan geregelt. Eine Grundflächenzahl oder eine Größe der Grundflächen gemäß § 16 BauNVO wurde im Bebauungsplan nicht festgesetzt, so dass dieses Maß weiterhin auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt wird. Es zählt hier die maßgebliche Beurteilungsgrundlage der Umgebungsbebauung.

Da das Maß der baulichen Nutzung nicht abschließend geregelt ist, handelt es sich nicht um einen "qualifizierten" Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB, sondern um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

### **2.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Zur textlichen Festsetzung 2.1:

Baulinien können im straßenseitigen Bereich für Eingänge, Treppen, Überdachungen und Anbauten bis maximal 1/3 der Gebäudelänge und einer maximalen Tiefe von 1,5m überschritten werden.

Die Baulinien wurden entlang der Gebäudekanten gesetzt, damit die historischen Baufluchten im Plangebiet erhalten bleiben. Auch im Bestand treten Eingänge, Treppen, Überdachungen und Anbauten in geringem Maße über die Baufluchten hinaus, daher soll dies für diese Gebäudeteile auch bei Neubauten zulässig sein.

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

### **2.4 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen**

Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes sind zulässige Hauptnutzungen in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche der Blockinnenbereiche vorhanden. Dabei handelt es sich überwiegend um Baustrukturen, die im Ergebnis einer ungeordneten Entwicklung entstanden sind. Ungeachtet dessen nehmen diese Baustrukturen an der Prägung der Eigenart der näheren Umgebung, teil sodass ohne planerische Intervention ein Fortschreiten einer ungeordneten Nachverdichtung nicht unterbunden werden kann. Gleiches gilt für Nutzungsänderungen und Nutzungsintensivierungen innerhalb dieser Baustrukturen.

Trotz der getroffenen Festsetzungen genießen die Eigentümer einfachen Bestandsschutz für die Gebäude und die zulässigerweise ausgeübte Nutzung. Aufgrund der in der Rechtsprechung festgestellten Legalitätswirkung erteilter Baugenehmigungen sind zudem Nutzungsunterbrechungen oder zwischenzeitliche

Unternutzungen für den Fortbestand des Bestandschutzes abweichend vom Zeitmodell des BVerwG unschädlich.

Die Unterhaltung, Instandsetzung und Modernisierung bleiben weiterhin zulässig soweit die Identität der baulichen Anlage erhalten bleibt.

Insoweit wird für die betroffenen Eigentümer im Regelfall ein Eingriff in ausgeübte Nutzungen vermieden.

Vor diesem Hintergrund ist eine gerechte Abwägung zwischen den privaten Belangen der Betroffenen und der städtebaulichen Konzeption einer langfristigen Neuordnung der Blockinnenbereiche gegeben.

Mit dem Bebauungsplan wird nach Ablauf einer Siebenjahresfrist seit Zulässigkeit die Zulässigkeit aufgehoben bzw. geändert, sodass eine Entschädigung nach § 42 Abs 1 u. 2 BauGB entfällt.

Aufgrund der Festsetzung sind Nutzungsänderungen unzulässig.

Nicht zulässig sind des Weiteren qualitativ und quantitativ wesentliche bauliche Änderungen und die Neuerrichtung baulicher Anlagen.

Auf diese Weise ist gewährleistet, dass eine weitere ungeordnete Umnutzung und Nachverdichtung im Blockinnenbereich ausgeschlossen ist und bei endgültigen Aufgabe der Nutzung z.B. durch Verfall der baulichen Anlagen der Blockinnenbereich freigestellt werden kann.

Der Ausschluss von überbaubaren Grundstücksflächen im Blockinnenbereich wird festgesetzt, um angesichts des Verkehrslärms auf den umgebenden öffentlichen Straßen einer Störung der Wohnruhe durch Nutzungsintensivierung und einer weiteren Nachverdichtung innerhalb der Innenhöfe vorzubeugen und damit die Wohnqualität nachhaltig zu sichern bzw. zu verbessern. Die Regelung leitet sich direkt aus den Planzielen für den Bebauungsplan und den Sanierungszielen für das Quartier ab.

## **2.5 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen**

Zur textlichen Festsetzungen 3.1:

Nebenanlagen sowie Stellplätze, Carports und Garagen sind in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig.

Hinsichtlich der Ausnahmeprüfung ist das Verhältnis zwischen bebauter Fläche mit Hauptgebäude, Nebenanlagen und Freiflächen zu prüfen. Es ist ein ausreichender Freiraum zu sichern, das Verhältnis zwischen Hauptanlage und Nebenanlagen soll gewahrt bleiben und Stellplätze und Garagen sollen nicht die Wohnruhe bzw. nachbarschaftliche Belange beeinträchtigen.

Mit dieser Festsetzung wird einer weiteren Versiegelung der Blockinnenhöfe und Störung der Wohnruhe vorgebeugt. Die Zulässigkeit neuer Nebenanlagen bzw. Stellplätze, Carports und Garagen wird im Einzelfall geprüft.

## 2.6 Verwendung bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Zur textlichen Festsetzungen 4.1:

In Feuerungsanlagen, die nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes neu errichtet oder verändert werden, dürfen keine festen oder flüssigen Brennstoffe verbrannt werden. Hierin ist der Betrieb von offenen Kaminen, die nur gelegentlich betrieben werden, explizit mit eingeschlossen.

Dies dient dem Schutz der Bewohner vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

## 2.7 Gestaltungsfestsetzungen

Zu den Festsetzung II 1.1. bis 1.4:

Im Plangebiet sind keine Lauflicht- und Wechselwerbeanlagen zugelassen, da dies eine optische Unruhe schüfe, welche die Wohnruhe innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes stört.

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung, am Gebäude, innerhalb der Höhe des Erdgeschosses bis maximal Unterkante des 1.OGs und bis zu einer Größe von maximal 1,5 m<sup>2</sup> angebracht werden. Die Festsetzung wird getroffen, damit das Gebiet weiter als Allgemeines Wohngebiet erkennbar bleibt und keine großflächige, störende Werbung angebracht wird.

Die Festsetzungen für das Maß und die Form der Dachaufbauten orientieren sich am Bestand im Sanierungsgebiet. Die Dachtraufen sind großteils durchgängig und werden vereinzelt durch Zwerchhäuser und Frontspieße unterbrochen. Lediglich in den Teilbereichen WA1 und WA 3 überwiegen durch meist Zwerchhäuser die unterbrochenen Traufen (siehe Anlage-Karte Dach- und Traufgestaltung). Diese Unterbrechungen der Traufe sind bis maximal 1/3 der Gebäudelänge feststellbar und müssen sich bei Neubauten diesem Bestand anpassen. Dadurch soll ein einheitliches und geordnetes städtebauliche Erscheinungsbild in den öffentlichen Raum erreicht werden. Für das letzte Vollgeschoss im Dach ist durch die Festsetzung ausgeschlossen, dass ein weiteres Vollgeschoss aufgemauert werden kann, so dass sicher gestellt ist, dass weiterhin ein zurückbleiben bzw. und erkennen eines Daches oberhalb der Traufkante zu erkennen ist. Weiterhin müssen aus o. g. Grund eventuelle Staffelgeschosse, die nur ausnahmsweise zulässig sind, sich innerhalb des Lichtraumprofils des vorhandenen Dachraumes befinden. Für das Vorhandensein ist der Zustand zum Stichtag des Inkrafttretens des Bebauungsplanes maßgeblich.

Um die einheitliche Fassadengestalt im Sanierungsgebiet zu wahren, sind Balkone nur ausnahmsweise und frei auskragend zur Straßenseite zulässig, in den Fällen wo es bereits in unmittelbarer Nähe frei stehende Balkonanlagen im Bestand gibt bzw. Balkonanlagen nicht sinnvoll an der Gebäuderückseite angebracht werden können (siehe Anlage-Karte Balkone).

Einfriedungen dienen der Erkennbarkeit von Grundstücksgrenzen und Eigentumsverhältnissen. Sie können allerdings durch eine übermäßige

Trennwirkung zum öffentlichen Raum, wie sie z.B. durch Mauern erzeugt wird, das Ortsbild negativ beeinträchtigen. Solche Beeinträchtigungen sind im Plangebiet unerwünscht.

Einfriedungen sind deshalb nur in gebrochener Form durch stabförmige Metallkonstruktionen mit Füllstäben bis maximal 1,30 m Höhe zulässig um einen offenen Gebietscharakter zu wahren. Um die Abgrenzung zwischen öffentlichen Raum und privater nicht überbaubarer Grundstücksfläche (Vorgärten) sichtbar zu machen, sind Sockel in Naturstein oder Werkstein, in den vorhandenen typischen gründerzeitlichen Formatigkeit und einer Höhe von minimal 0,2 m bis maximal 0,6 m zu errichten. Im Übrigen gilt die Vorgartensatzung der Stadt Erfurt.

## **2.8 Erhaltungsfestsetzung**

Die im Sanierungsgebiet vorzufindenden Klinkerfassaden, Putz-Klinkerfassaden und strukturierten Fassaden sind in ihrer Materialität und Gestaltung dauerhaft zu erhalten. Diese hochwertigen Fassaden sind im gesamten Geltungsbereich vorzufinden und prägen durch ihre städtebauliche Eigenart und Gestalt maßgeblich das Ortsbild. Darüber hinaus sind sie außerdem Zeugnis einer abgeschlossenen Bauperiode und haben daher eine allgemeingeschichtliche Bedeutung für die Stadt Erfurt.

Im Geltungsbereich bedürfen zur Erhaltung der beschriebenen städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt nach § 172 Abs. 1 Nr.1 BauGB der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Prüfmaßstab für die Erteilung oder Versagung der Genehmigung ist insbesondere die Frage, ob die o.g. straßenseitigen Fassaden verdeckt oder zerstört werden, wie z.B. durch Außendämmungen.

Um die städtebaulichen und klimaschützenden Belange in Einklang zu bringen, sollten im Plangebiet bei o. g. Fassaden straßenseitig nur Innendämmungen durchgeführt werden.

## **2.9 Umweltprüfung, Baumbestand**

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

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

## 5 *Hinweise*

### Archäologische Bodenfunde und Bodenaufschlüsse

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

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

### Einsichtnahme von Vorschriften

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

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

## 6 *Nachrichtliche Übernahmen*

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen, unter Denkmalschutz stehenden, bauliche Gesamtanlagen wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet. Nähere Erläuterungen siehe Punkt 1.4.7 Denkmalrecht.

## 7 *Folgekosten*

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

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

## 8 *Altlasten*

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die nachfolgend aufgeführten altlastenverdächtigen Flächen bekannt:

THALIS-Nr.	Straße/Haus-Nr.	Flur, Flurstück	ehem. Nutzung	Bemerkungen
1. 09762	Blumenstraße 85	2; 50/1	Holzimprägnierung Holzbearbeitung	heute Rolladenbau, Versiegelung mit Bitumendecke
2. 10529	Mühlhäuser Str. 2	10; 85	Bauhof, Dachdeckerbetrieb	



3. 09718	Am Johannestor 4	125; 30/1	Metallverarbeitung Brauerei Herst. fotochem Erzeugnisse	Gelände umgestaltet, Gebäude neu errichtet
4. 10536	Mühlhäuser Str. 88		Tankstellen Fachbetrieb für Korrosionsschutz/ OF-Veredelung Bauhof	heute Büro- /Wohnhaus mit Baubetrieb im Erdgeschoß
5. 10537	Mühlhäuser Str. 92	10; 199/54, 199/52	Tankstelle Pumpenreparaturw erkstatt	
6. 10535	Mühlhäuser Str. 84	10; 249/13	Druckerei	
7. 10534	Mühlhäuser Str. 81	2; 56/2	Tankstelle	Tankanlagen rückgebaut, Zustand Untergrund unbekannt
8. 10765	Nordhäuser Str. 21		Druckerei	
9. 10771	Nordhäuser Str. 94		Tankstelle	Zustand im Untergrund unbekannt
10. 10615	Auenstr. 57	2; 115/1	Holzverarbeitung Heizungs- /Sanitärin- stallation Verarbeitung von Glas	
11. 10772	Nordhäuser Str. 98	9; 236/1	Herst. von Eisen-, Blech-, Metallwaren Kfz-Reparatur- werkstatt Lagerplätze für Schrott/Altteile	heute Kfz-Betrieb
12. 10613	Auenstr. 22	9; 192/2	Herst. von Eisen-, Blech-, Metallwaren	
13. 10766	Nordhäuser Str. 25	2; 77/1, 77/5	Tankstelle	gegenwärtiger Zustand der Fläche unbekannt
14. 10612	Auenstr. 13	11; 225, 227, 228	Druckerei	
THALIS-Nr.	Straße/Haus-Nr.	Flur, Flurstück	ehem. Nutzung	Bemerkungen
15. 10763	Mittelstr. 17		Herst. von Eisen-, Blech-, Metallwaren	

16. 10764	Mittelstr. 2	11; 200, 199	Kfz-Reparatur- werkstatt Reparaturwerk- statt für div. Maschinen	
17. 10773	Nordhäuser Str. 123	11; 178, 177	Elektrotechnik	
18. 10773	Auenstr. 2	11; 121/1	Herst. von Eisen-, Blech-, Metallwaren	kleines Gewerbe im Hinterhof
19. 09905	Moritzwallstr. 6	11; 105/1	chem. Reinigung Transchel	

Die Auflistung enthält nur Katasterangaben.

## **9**    *Anhang*

Tabellen zu aktuellen und genehmigten Nutzungen im Plangebiet