

# Stadt Erfurt

Bebauungsplan Nr. ILV 093

"Ilversgehofener Platz / Mittelhäuser Straße"

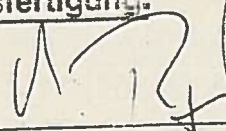
mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung und Textteil

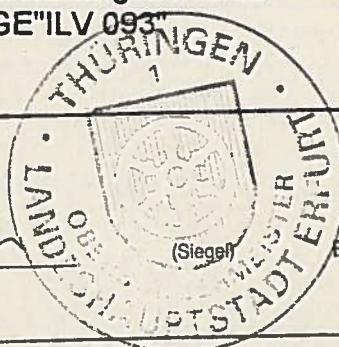
Stand: 15.09.1996 / 18.12.1996 / 5.3.1997

Redaktionell geändert entsprechend Hinweisen des  
Genehmigungsbescheides der höheren Verwaltungsbehörde  
vom 28.02.1997 Az: 210-4621.20-EF-MI/GE"ILV 093"

Ausfertigung:



M. Heide  
Oberbürgermeister



Erfurt, den 21.3.97

# **Stadt Erfurt**

**Bebauungsplan Nr. ILV 093**

**"Ilversgehofener Platz / Mittelhäuser Straße"**

**mit integriertem Grünordnungsplan**

## **Begründung und Textteil**

**Stand: 15.09.1996 / 18.12.1996 / 5.3.1997**

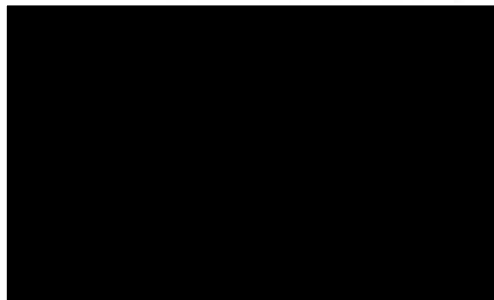
### **Auftraggeber:**

**Stadt Erfurt  
Stadtverwaltung  
Stadtplanungsamt  
Löberstraße 34  
99096 Erfurt**

### **Auftragnehmerin:**

**PGN  
Planungsgruppe Nord  
Ingenieurgesellschaft für  
Stadt - u. Verkehrsplanung**

**Hegelsbergstraße 21  
34127 Kassel  
Tel: 0561 - 89 71 13  
Fax: 0561 - 89 34 71  
ILVBEGR2.DOC**



## Inhaltsverzeichnis:

<b>1. ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG</b>	<b>1</b>
1.1. Planerfordernis / Planungsziele / Belange des Städtbaus § 1 BauGB	1
1.2. Verfahrensablauf	1
1.3. Geltungsbereich	2
1.4. Übergeordnete Planungen	4
1.4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung § 246 a BauGB	4
1.4.2. Flächennutzungsplan § 246 a BauGB	4
1.5. Bestandsdarstellung	4
1.5.1. Lage des Geltungsbereiches im Stadtgebiet / Städtebaulicher Kontext	4
1.5.2. Aktuelle Nutzungen / Naturräumliche Gegebenheiten	5
1.5.3. Vegetationsbestand / Realnutzung	6
1.5.4. Bestandsbeschreibung und Bewertung	8
1.5.5. Fauna / Vogelarten	8
1.5.6. Eigentumsverhältnisse	8
1.5.7. Umweltsituation	9
1.6. Planungsziele	11
1.6.1. Belange des Städtebaus	11
1.6.2. Allgemeine Planungsziele für den integrierten Grünordnungsplan / Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege § 1 BauGB	12
<b>2. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN</b>	<b>12</b>
2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1), (2) BauGB / §§ 1, 6, 8, 12 bis 23 BauNVO	13
2.1.1. Mischgebiete	13
2.1.2. Gewerbegebiete	18
2.1.3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)	21
2.2. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten § 9 (1) Nr. 21 BauGB	21
2.3. Verkehr § 1 (5) Nr. 8 BauGB / § 9 (1) Nr. 4, 11, 22 BauGB	22
2.3.1. Allgemeines	22
2.3.2. Motorisierter Individualverkehr	22
2.3.3. Stellplätze, Garagen, Ein- und Ausfahrten sowie Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4, 11 und 22 BauGB / § 12 a BauNVO)	26
2.3.4. Fußgängerverkehr / Radverkehr § 9 (1) Nr. 11 BauGB	29
2.3.5. Öffentlicher Personennahverkehr § 9 (1) Nr. 11 BauGB	29
2.4. Flächen für Gemeinbedarf § 9 (1) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung "Schule, Anlagen für soziale Zwecke"	30
2.5. Wasserversorgung / Abwasserentsorgung / Versorgungsflächen, -anlagen und -leitungen § 1 (5) Nr. 8 BauGB	31
2.5.1. Wasserversorgung	31
2.5.2. Abwasserentsorgung	31
2.5.3. Sonstige Versorgungsflächen, -anlagen, -leitungen	32
2.5.4. Abfallwirtschaft	32

<b>2.6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Verwendungsverbot von luftverunreinigenden Stoffen / Kennzeichnung von Flächen die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind / Kampfmittel, Munitionsfunde (§ 1 (5) Nr. 7, Nr. 8 BauGB, § 9 (1) Nr. 23, Nr. 24, BauGB, § 9 (5) Nr. 3 BauGB</b>	<b>33</b>
2.6.1. Lärm	33
2.6.2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 1 (5) Nr. 7 u. 8 BauGB / § 9 (5) Nr. 3 BauGB (Kontaminationen, Munitionsfunde)	34
2.6.3. Geruchsimmissionen	35
2.6.4. Verwendungsverbot von luftverunreinigenden Stoffen	35
<b>2.7. Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, (§ 8 BNatSchG) / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und Anpflanzen und Erhaltung von Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB / Zuordnung von Flächen und Maßnahmen als Ausgleich oder Ersatz gem. § 8 a) (1) 4 BNatSchG</b>	<b>36</b>
2.7.1. Allgemeines	36
2.7.2. Eingriffe und Konflikte durch Realisierung des Bebauungsplanes	36
2.7.3. Begründung der grünordnerischen Festsetzungen	38
2.7.4. Fauna / Vogelarten	41
<b>2.8. Denkmale / Bodendenkmale gem. § 9 (6) BauGB i.V.m §§ 15, 16 und 20 Denkmalschutzgesetz / §§ 12 bis 21 ThDSchG</b>	<b>41</b>
<b>2.9. Flächenbilanz / Städtebauliche Kenndaten</b>	<b>42</b>
<b>3. FOLGEKOSTEN FÜR DIE GEMEINDE</b>	<b>44</b>
<b>4. PLANVOLLZUG</b>	<b>44</b>
<b>5. BODENORDNUNG § 45 FF BAUGB</b>	<b>45</b>
<b>1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>47</b>
<b>1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 1, 2 BauGB / §§ 1, 6, 8, 12 bis 23 BauNVO</b>	<b>47</b>
1.1.1. Mischgebiet 1 (MI 1) § 6 BauNVO i.V.m. § 1 (4), (5), (6) BauNVO und § 16 BauNVO	47
1.1.2. Mischgebiet 2 (MI 2) § 6 BauNVO i.V.m. § 1 (4), (5), (6) BauNVO und § 16 BauNVO	48
1.1.3. Mischgebiet 3 (MI 3) § 6 BauNVO i.V.m. § 1 (4), (5), (6), (7) BauNVO und §§ 16, 19 BauNVO	48
1.1.4. Mischgebiet 4 (MI 4) § 6 BauNVO i.V.m. § 1 (4), (5), (6) BauNVO und §§ 16, 19 BauNVO	49
1.1.5. Mischgebiet 5 (MI 5) § 6 BauNVO i.V.m. § 1 (4), (5), (6) BauNVO und §§ 16, 19 BauNVO	50
1.1.6. Mischgebiet 6 (MI 6) § 6 BauNVO i.V.m. § 1 (4), (5), (6) BauNVO und § 16, BauNVO	50
1.1.7. Gegliedertes Gewerbegebiet 1 (GE 1.1 bis GE 1.5) § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4), (5), (6), (8) BauNVO	51
1.1.8. Gewerbegebiet 2 (GE 2) § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4), (5), (6), (8) BauNVO und § 16 BauNVO	52
1.1.9. Gewerbegebiet 3 (GE 3) § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4), (5), (6), (8) BauNVO u. § 16 BauNVO	53
1.1.10. Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO	54
1.1.11. Nebenanlagen § 14 BauNVO	54

1.2. Stellplätze, Garagen, Ein- Ausfahrten § 9 (1) Nr. 4, 11 u. 22 BauGB / § 12 BauNVO	54
1.3. Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule, Anlagen für soziale Zwecke § 9 (1) Nr. 5 BauGB	55
1.4. Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Anpflanzen u. Erhaltung von Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen / Zuordnung von Flächen und Maßnahmen als Ausgleich oder Ersatz § 9 (1) Nr. 20 u. Nr. 25 BauGB / § 8 a) (1) 4 BNatSchG	55
1.4.1. Öffentliche Grünflächen "Parkanlage Ilversgehofener Platz" § 9 (1) Nr. 15 BauGB	57
1.4.2. Gliederung und Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB i.V.m. § 9 (1) ThürBO	57
1.4.3. Erhaltung; Bindung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 25 BauGB und § 9 (1) Nr. 20 BauGB	58
1.4.4. Fassadenbegrünung § 9 (1) Nr. 25 BauGB	58
1.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Hauptabwasserleitung / Höhenlage festgesetzter Flächen § 9 (1) Nr. 13 u. Nr. 21 BauGB / § 9 (2) BauGB	59
1.6. Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Lärmschutz § 9 (1) Nr. 24 BauGB	60
1.7. Verwendungsverbot von luftverunreinigenden Stoffen § 9 (1) Nr. 23 BauGB	60
1.8. Örtliche Gestaltungsfestsetzungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 83 ThürBO	61
<b>2. HINWEISE</b>	<b>61</b>
2.1. Flächen, deren Böden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 (5) Nr. 3 BauGB	61
2.2. Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Lärmschutz § 9 (1) Nr. 24 BauGB	61
2.3. Bodendenkmale § 9 (6) BauGB i.V.m §§ 15, 16 u. 20 DSchG / §§ 12 - 21 ThDSchG	62

# 1. Allgemeine Begründung

## 1.1. Planerfordernis / Planungsziele / Belange des Städtbaus § 1 BauGB

Der Bebauungsplan soll gem. § 1 (5) BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und die Voraussetzungen für die Entwicklung eines Stadtteilzentrums am Ende der Geschäftsstraße Magdeburger Allee in Erfurt - Nord ermöglichen.

## 1.2. Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Erfurt hat am 25.03.1992 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Nr. ILV 093 für das Gebiet "Ilversgehofener Platz/Mittelhäuser Straße" gem. § 2 BauGB beschlossen, veröffentlicht gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 21 ThürKO im Amtsblatt der Stadt Erfurt am 24.12.1993.

Die Beteiligung der für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stelle gem. § 246 a BauGB erfolgte durch die Stadt Erfurt am 29.05.1995. Innerhalb der vorgegebenen Frist hat die zuständige Behörde keine regionalplanerischen Bedenken geltend gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde nach der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. / 93 vom 24.12.1993 mit einer Auslegung im Zeitraum vom 03.01.1994 bis 14.01.1994 im Informationszentrum der Stadtverwaltung Erfurt, Schlösserstraße 44, durchgeführt.

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB sind mit Schreiben vom 04.01.94 im Rahmen der (frühzeitigen) Beteiligung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 22.02.94 sowie erneut mit Schreiben vom 27.06.1996 zur Abgabe einer zweiten Stellungnahme aufgefordert worden.

Die sich im Verlauf des Planverfahrens ergebende Veränderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes hat der Rat der Stadt Erfurt mit Beschluß vom 26.05.94 erweitert und im Amtsblatt Nr. 14 am 08.07.94 öffentlich bekannt gemacht.

Der Rat der Stadt Erfurt hat zur Sicherung der Planung für den zukünftigen Planbereich am 16.02.94 eine Veränderungssperre für den Zeitraum von zwei Jahren als Satzung gem. §§ 14 und 16 BauGB erlassen.

Der Beschluß über die Satzung ist gem. § 16 (2) BauGB i.V.m. § 21 ThürKO im Amtsblatt der Stadt Erfurt und unter Hinweis auf § 12 BauGB ortsüblich am 25.04.1994 bekanntgemacht worden.

Der Rat der Stadt Erfurt hat am 30.01.1996 die Veränderungssperre gem. § 17 BauGB um ein weiteres Jahr verlängert.

Der Beschluß über die Verlängerung der Veränderungssperre Satzung ist gem. § 16 (2) BauGB i.V.m. § 21 ThürKO im Amtsblatt der Stadt Erfurt am 23.02.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.

### 1.3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 18 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden: die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 283 / 4, 4 / 34, 4 / 37, 4 / 39, 4 / 40, 4 / 42, 4 / 43, 4 / 44
- im Osten: durch die nordöstliche Straßenbegrenzungslinie der Roststraße und die östliche Straßenbegrenzungslinie der geplanten Entlastungsstraße / verlängerte Riethstraße und weiter nach Norden durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 302 / 21 (tlw.), 302 / 20 und 4 / 43
- im Süden / im Südwesten: durch die südöstliche Straßenbegrenzungslinie der Magdeburger Allee,
- im Westen: die westliche Straßenbegrenzungslinie der Mittelhäuser Straße und die westliche Straßenbegrenzungslinie des Ilversgehofener Platzes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die folgenden Flurstücke der Fluren 9, 10, 11, 12 und 13 der Gemarkung Erfurt:

Flur-Nr.: 9  
Flurstücke - Nr.: 14 / 39 (tlw.)

Flur-Nr.: 10  
Flurstücke - Nr.: 26 / 2 (tlw.), 4 / 26, 4 / 27, 4 / 29, 4 / 31, 4 / 32, 4 / 33, 4 / 34, 4 / 35, 4 / 36, 4 / 37, 4 / 39, 4 / 40, 4 / 41, 4 / 42, 4 / 43, 4 / 44, 4 / 45, 4 / 48, 4 / 49, 283 / 4, 287 / 4, 288 / 4, 277 / 7, 230 / 8, 9, 10, 11, 12 / 3, 14, 262 / 15, 263 / 15, 264 / 15, 265 / 15, 272 / 15, 273 / 15, 275 / 15, 276 / 15, 279 / 15, 285 / 15, 16 / 3, 16 / 4, 18 / 1, 19 / 1, 302 / 20, 303 / 21, 22 / 1, 23 / 1, 25 / 2, 25 / 3, 31 / 1, 34, 35 / 2, 35 / 3, 35 / 4, 36 / 2, 36 / 3, 37 / 2, 37 / 3, 37 / 4, 37 / 6, 174 / 37, 241 / 37, 242 / 37, 38 / 1, 38 / 2, 199 / 38, 201 / 38, 202 / 38, 203 / 38, 204 / 38, 208 / 38, 209 / 38, 234 / 38, 235 / 38, 239 / 38, 207 / 39, 214 / 39, 216 / 39, 236 / 39, 237 / 39, 238 / 39, 215 / 40, 217 / 40, 42 / 1, 42 / 2, 42 / 3, 294 / 42, 44, 45, 46, 47, 48, 52 / 1, 54 / 1, 57 / 2, 58, 31 / 4, 31 / 2, 31 / 5

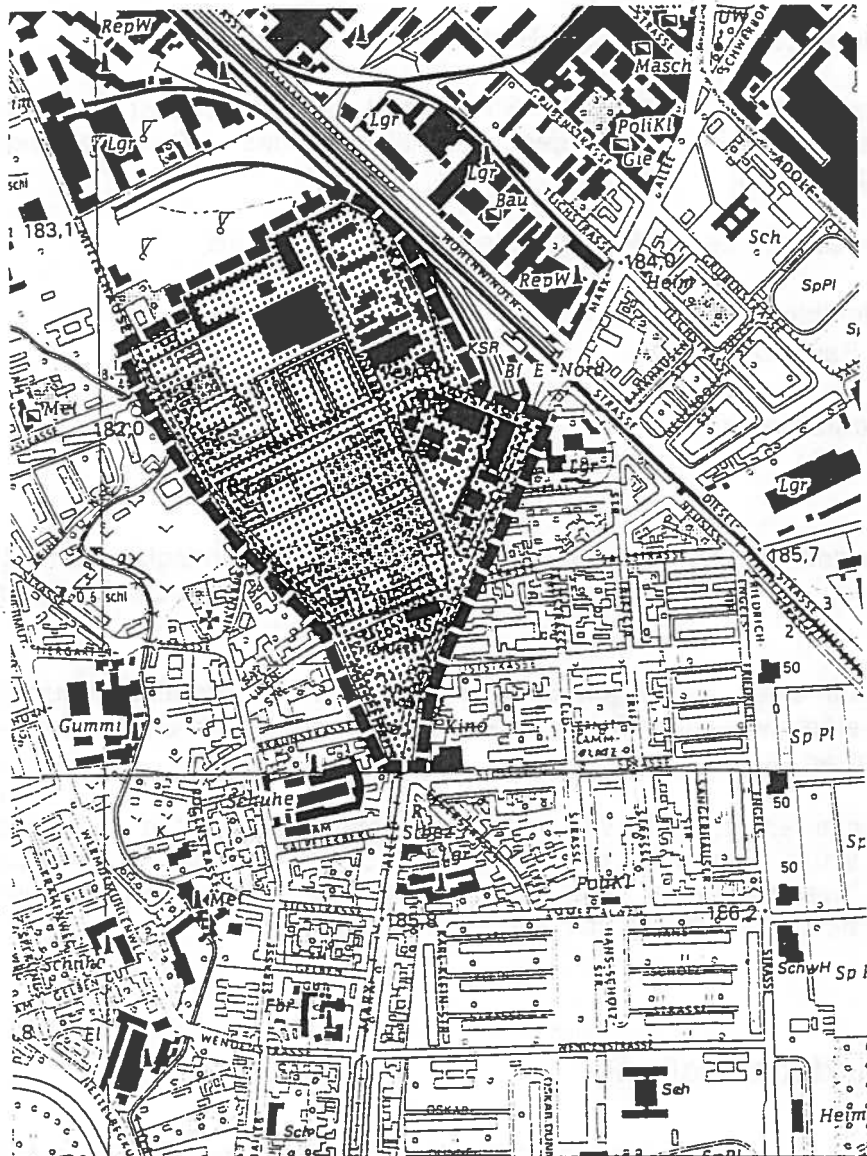
Flur-Nr.: 11  
Flurstücke - Nr.: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 / 1, 13 / 1, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 / 1, 23, 35 / 24, 36 / 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 38 / 31, 32 / 31

Flur-Nr.: 12  
Flurstücke - Nr.: 101 / 1

Flur-Nr.: 13  
Flurstücke - Nr.: 83 / 1

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der folgenden Seite als Übersicht dargestellt.

Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (o.M.)





## 1.4. Übergeordnete Planungen

### 1.4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung § 246 a BauGB

Die zentralörtliche Einordnung der Stadt Erfurt als Oberzentrum rechtfertigt die Sicherstellung und Ergänzung eines gemischt genutzten Stadtteilzentrums im Verlauf der Magdeburger Allee zur Stärkung von gewachsenen Strukturen und der Innenentwicklung der Stadt Erfurt durch die verbindliche Bauleitplanung. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Erfurt sieht im Plangebiet ca. 3 000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Einzelhandel vor.

### 1.4.2. Flächennutzungsplan § 246 a BauGB

Ein Flächennutzungsplan (FNP) für die Stadt Erfurt existiert zur Zeit nicht. Die Stadt Erfurt arbeitet derzeit auf der Grundlage des Rahmenplanes zur Flächennutzungsplanung.

In der aktuellen Fassung des FNP ist das Plangebiet zu Teilen als

- Gemischte Baufläche (M),
- Gewerbliche Bauflächen (G),
- Grünfläche,
- Fläche für Gemeinbedarf

dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. ILV 093 wird als vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 246 a BauGB erstellt, da die Stadt Erfurt derzeit mit einem Rahmenplan zur Flächennutzungsplanung arbeitet.

Voraussetzung für einen vorzeitigen Bebauungsplan ist die Übereinstimmung mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Bereiches, ein Sachverhalt, der im vorliegenden Fall erfüllt ist.

Der Bebauungsplan entspricht im wesentlichen ebenfalls den Aussagen des durch den Rat der Stadt Erfurt (Beschluß 18 / 92 vom 19.02.92) bestätigten städtebaulichen Rahmenplanes "Ilversgehofener Platz / Mittelhäuser Straße" (Planlokal, Dortmund), der als behördenverbindliche Arbeitsgrundlage bestätigt worden ist.

## 1.5. Bestandsdarstellung

### 1.5.1. Lage des Geltungsbereiches im Stadtgebiet / Städtebaulicher Kontext

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt von einer extrem inhomogenen und städtebaulich ungeordneten Bau- und Nutzungsstruktur gekennzeichnet.

Das Plangebiet im Randbereich der gründerzeitlichen Stadterweiterung Erfurt nach Norden liegt keilförmig zwischen den voneinander wegstrebenden Hauptachsen der

Magdeburger Allee und der Mittelhäuser Straße. Es ist das noch undefinierte „Kopfende“ des, im eigentlichen Sinne, urbanen Teilstückes der Magdeburger Allee.

Die Magdeburger Allee ist die Verlängerung der Johannesstraße und bildet mit dieser zusammen eine Art Zentralnerv der Stadtstruktur. Die boulevardartige Magistrale der Magdeburger Allee ist relativ dicht und geschlossen in einem mittleren Maßstab bebaut. Gebäude aus dem frühen und aus dem späten 19. Jahrhundert geben der Straße ein spannungsvolles Gepräge. Bemerkenswert ist das hohe Potential an Flächen für Wohnungsneubau, nutzbaren Flächen für Dienstleistungen oder zur Deckung des periodischen und aperiodischen Konsumgüterbedarfs.

Der Ilversgehofener Platz ist streng genommen nur eine Restfläche zwischen zwei ehemals außerhalb des bebauten Stadtgebietes sich trennenden Hauptverkehrswegen, hat aber stadtstrukturell eine hohe Bedeutung, da er sich, wie oben erwähnt, am Spannungspol einer städtischen Zentralachse befindet, an deren anderem Ende der Anger liegt.

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Neubauwohngebietes Rieth, der ehemaligen, kleinstrukturierten Ortslage Ilversgehofen und angrenzenden Gründerzeitvierteln. Durch diese zentrale Lage im Norden Erfurts verfügt das Plangebiet über einen großen Einzugsbereich für die angedachten Nutzungen und es ist daher eine enge - insbesondere fußläufige - Verknüpfung mit den angrenzenden Quartieren sicherzustellen.

### 1.5.2. Aktuelle Nutzungen / Naturräumliche Gegebenheiten<sup>1</sup>

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum des Geratales, knapp außerhalb des Auenbereichs der Gera.

#### **Geologie, Boden, Wasser**

Den Untergrund bilden hier mächtige, eiszeitlich geprägte Schottererschichten. Aus diesen Schichten wurden und werden Kies und Kiessand abgebaut. Die geologische Karte der Umgebung von Erfurt von 1932 zeigt für den Norden des Planungsgebietes mehrere kleine Kiesgruben, die heute nicht mehr lokalisierbar sind. Dies bedeutet, daß kleinräumig mit stark gestörten Bodenverhältnissen zu rechnen ist. Auf dem mageren Untergrund entwickelten sich Rendzina-Böden, die nur geringen Wert für Ackerbau haben und daher früh besiedelt wurden.

Die Kiese und Kiessande der Geraterrassen sind u.a. wichtige Grundwasserleiter. Der Schotter besitzt jedoch nur eine geringe Filterwirkung, so daß diese Grundwasservorkommen durch menschliche Eingriffe stark gefährdet sind.

Westlich der Mittelhäuser Straße in unmittelbarer Nachbarschaft des Planungsgebietes fließt die schmale Gera.

<sup>1</sup> Informationsgrundlage: Landschaftsplan der Stadt Erfurt, 1993, erstellt durch Planungsbüro Grebe, Nürnberg

## **Klima, Lufthygiene**

Die Erfurter Mulde liegt im Leebereich des Thüringer Waldes. Das Gebietsklima ist trocken-warm, niederschlagsarm und leicht kontinental beeinflusst (Niederschläge weniger als 500 mm / Jahr; langjähriges Niederschlagsmittel 550 mm / Jahr).

Der Fachplan Klima stellt fest, daß neben der hohen Überwärmung die mangelnde Belüftung im Erfurter Becken das größte klimatische Defizit darstellt. Das Planungsgebiet liegt in einem schlecht durchlüfteten Bereich. Hier wurde bei Luftschadstoffmessungen eine deutliche Belastung festgestellt. Die lufthygienische Situation im Planungsgebiet wird außerdem negativ beeinflusst durch die Emissionen des Malzwerkes. Kleinklimatisch haben die vegetationsreichen Flächen wie der Ilversgehofener Platz und der Innenbereich zwischen Salinenstraße und Roststraße eine wichtige Ausgleichsfunktion.

## **Potentielle natürliche Vegetation**

Die potentielle natürliche Vegetation im Bereich der Schotterebenen wäre ein Winterlinden-Eichen-Hainbuchen-Wald.

### **1.5.3. Vegetationsbestand / Realnutzung**

Die Vegetationsausstattung innerstädtischer Flächen wird vor allem durch die vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen geprägt, weniger durch die naturbürtigen Voraussetzungen, da die Bebauung und Bebauungsgeschichte sowohl die Bodenstruktur als auch die lokalklimatische Situation stark verändert.

Das Planungsgebiet weist ein Nebeneinander unterschiedlichster bestehender und aufgebener Nutzungen auf.

Bei der Vegetationsausstattung des Planungsgebietes lassen sich, im Zusammenhang mit bestimmten Nutzungen, grundsätzlich drei Formen der Vegetationsausstattung unterscheiden:

- öffentliches Grün der Straßen und des Ilversgehofener Platzes,
- Vegetation der Gärten und Höfe,
- Brachenvegetation auf ungenutzten Flächen und in Randbereichen,
- aufgebene Kleingärten.

Die Vegetationsausstattung des Planungsgebietes ist detailliert in der Karte "Bestand Biotoptypen" dargestellt.

Die Nutzungen und der Bestand an Biotoptypen werden in der dem Bebauungsplan beigefügten Anlage (Kap. 1.1 ) detailliert beschrieben und bewertet.

## **Öffentliches Grün der Straßen und des Ilversgehofener Platzes**

Das öffentliche Grün wird geprägt durch ältere Baumbestände.

Im Bereich der Wohnbebauung an der Roststraße gibt es am nördlichen Straßenrand Teile einer durchgehenden Baumreihe zwischen Fahrbahn und Gehweg. Eine kurze Reihe von Straßenbäumen befindet sich auch im aufgeweiteten Bereich der

Vollbrachtstraße vor dem Kindergarten. Die übrigen Straßen im Planungsgebiet haben kein öffentliches Grün im Straßenraum.

Zum Teil wird das Erscheinungsbild der Straßenräume im Planungsgebiet stark geprägt durch Bäume und große Sträucher, die sich auf den anliegenden Grundstücken befinden. So vor allem der südliche Teil der Vollbrachtstraße und der nördliche Teil der Mittelhäuser Straße.

Der Ilversgehofener Platz ist eine der wenigen öffentlichen Grünflächen in diesem Stadtteil. Die annähernd dreieckige Fläche ist bis auf die südliche Spitze parkartig angelegt. Der Innenbereich ist größtenteils Rasenfläche. Diese wird im Norden durch einen breiten Beetstreifen mit Sträuchern und Stauden begrenzt. Am Süden der Rasenfläche und nördlich der Beete führen wassergebundene Wege quer durch die Parkanlage. Die Nordseite der Anlage wird durch relativ dicht stehende Bäume (Kastanien) und Sträucher zur Bebauung an der Salinenstraße abgeschirmt. An der Westseite hat der Platz einen sehr breiten Randbereich zur Mittelhäuser Straße, der mit wassergebundener Decke befestigt ist. Hier bildet eine doppelte Lindenreihe, zwischen der der Fußweg verläuft, die räumliche Begrenzung des Platzes. Diese Doppelreihe ist alt und lückenhaft. Der noch vorhandene Bestand wird von der Straße her durch querparkende Kraftfahrzeuge gefährdet (Bodenverdichtung, Stammverletzungen). Die Ostseite des Platzes wird ebenfalls durch eine alte, teilweise doppelte Baumreihe begrenzt. Auf dieser Seite stehen die Bäume am Rand der Rasenfläche. Die Aufenthaltsqualität dieser öffentlichen Grünfläche wird durch die Lage zwischen zwei stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen vermindert.

#### Vegetation der Gärten und Höfe

Höfe und Gärten, auch nicht gebäudebezogene Gärten, werden in ihrem Vegetationsbestand durch gärtnerische Pflege bestimmt. Die Gestaltung und Vegetationsausstattung richtet sich nach den Anforderungen, die durch die Nutzung an diese Flächen gestellt werden.

Im Planungsgebiet gibt es gebäudebezogene, privat genutzte Gärten und Höfe an der Wohnbebauung der Roststraße und an den noch bewohnten Gebäuden an der Mittelhäuser Straße. Die durch den Kindergarten und die Malschule / das Ökozentrum (Kinderkrippe) an der Vollbrachtstraße und das Autonome Jugendzentrum (AJZ) im Innenbereich genutzten Grundstücke sind gärtnerisch angelegt, aber zum Teil verwildert. Die Vegetationsausstattung dieser Flächen ist gekennzeichnet durch eine Dauerhaftigkeit gegenüber der intensiven Nutzung der Flächen durch spielende Kinder und Jugendliche. Weitere gebäudebezogene, gärtnerisch angelegte Freiräume finden sich auf dem Grundstück des Autonomen Jugendzentrums (AJZ), dem Gewerbegrundstück südlich des Malzwerkes und auf dem Grundstück der Berufsschule südlich der Salinenstraße. Auf anderen gewerblich genutzten Grundstücken im Planungsgebiet gibt es gärtnerisch angelegte und gepflegte Vegetation nur in Rand- und Eingangsbereichen, z.B. am Malzwerk.

Westlich der Vollbrachtstraße, südlich der Kinderkrippe liegt ein Bereich ehemals privat genutzter, hausunabhängiger Gärten, die jetzt durch den freien Verein KASPER für Jugendarbeit genutzt werden. Dafür wurden auf den Grundstücken eine größere Anzahl Wohnwagen (und ähnliche Wagen) abgestellt. Diese Gartenflächen werden geprägt durch die große Zahl alter Obstbäume. Die Flächen selbst werden nicht mehr als Nutzgärten bewirtschaftet, sie weisen flächenhafte Grasbestände auf. Die von den Kindern und Jugendlichen genutzten Flächen und Wege sind mehr oder weniger

vegetationsfrei. Entlang der Grundstücksränder gibt es breite Hochstaudensäume oder durchgewachsene verwilderte Frucht- oder Zierhecken. So wird der Gartenbereich durch eine sehr dichte und hohe Hecke zur Vollbrachtstraße abgegrenzt.

### **Brachenvegetation auf ungenutzten Flächen und in Randbereichen**

Große Flächenanteile des Plangebietes wurden und werden gewerblich oder in Funktionszusammenhang mit Gewerbebetrieben genutzt. Die heutige Nutzung der Gewerbeflächen an der Mittelhäuser Straße und der Vollbrachtstraße hat größtenteils den Charakter einer Zwischennutzung. Durch den Wegfall der Nutzungen oder nur teilweise Flächennutzung konnten sich großflächige Brachevegetationsbestände entwickeln. Auf vegetationsfähigen Flächen finden sich Hochstaudenfluren in unterschiedlichen Entwicklungsstufen. Hier ist besonders der ehemalige Parkplatz an der Mittelhäuser Straße und einige Grundstücke an der Salinenstraße (Flurstücke 6, 7, 23) zu nennen. Desweiteren ist auf den Brachflächen und untergenutzten Gewerbeflächen das Ausbreiten spontaner Gehölzvegetation von den Rändern her zu beobachten. Gleiche Vegetationsentwicklungen finden sich in allen ungenutzten Bereichen, so auch auf Privatgrundstücken an der Mittelhäuser Straße und der Salinenstraße.

#### **1.5.4. Bestandsbeschreibung und Bewertung**

Im Hinblick auf die Anforderungen des Grünordnungsplanes sowie die Vergleichbarkeit der Bewertung der bestehenden und der zukünftigen Situation wurde eine Unterteilung der Flächen nach den zukünftigen städtebaulichen Abschnitten gewählt.

Diese sind in der Anlage zum Bebauungsplan (Kap. 1.1.) ausführlich tabellarisch dargestellt.

#### **1.5.5. Fauna / Vogelarten**

Die Biotopkartierung der Stadt Erfurt hat für das Planungsgebiet das Vorkommen von 32 Vogelarten nachgewiesen. Dabei handelt es sich um typische Brutvögel und Nahrungsgäste des Siedlungsrandes. Von diesen stehen Gartenrotschwanz, Dohle und Saatkrähe auf der Roten Liste Thüringens (siehe Anlage Kap. 1.8).

Durch den Strukturwandel schwinden mit der Sanierung oder dem Abriß von Gebäuden die Nistmöglichkeiten für Arten (Dohle, Turmfalke, Mehlschwalbe, Mauersegler) die als Kulturfolger auf Nischen und Höhlen in Gebäuden angewiesen sind.

#### **1.5.6. Eigentumsverhältnisse**

Weite Teile des Plangebietes im Bereich zwischen Magdeburger Allee, Mittelhäuser Straße und Roststraße sind im Eigentum der Stadt Erfurt, wobei auf einigen Flächen nördlich der Salinenstraße ein Rückübertragungsanspruch steht. Die privaten Flächen haben in diesem Teil des Plangebietes eine eher untergeordnete Rolle.

Die bestehende Wohnbebauung nördlich und südlich der Roststraße ist zum einen in genossenschaftlichem Eigentum, zum andern im Eigentum der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft.

Der Anteil der privaten Flächen überwiegt nördlich der Roststraße und ist durch gewerbliche Nutzungen gekennzeichnet. Geringe Flächenanteile im Norden des Plangebietes gehören dem Land / dem Bund.

### 1.5.7. Umweltsituation

#### 1.5.7.1. Lärm

Das Plangebiet ist durch erhöhte Lärmbelastungen durch den Individualverkehr und örtliche Betriebe gekennzeichnet.

Nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sind entsprechend der Gebietseinstufung folgende Immissionswerte einzuhalten:

Mischgebiet:           60 dB (A) tags  
                              50 dB (A) nachts

Gewerbegebiet:       65 dB (A) tags  
                              55 dB (A) nachts.

Eine schalltechnische Untersuchung des Umweltschutzamtes vom 11.10.1993, auf der Grundlage der Verkehrsprognosen des Amtes für Verkehrswesen, bestätigt die Lärmvorbelastung des Plangebietes.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind in der Anlage zum Bebauungsplan (Kap. 1.2.) dargestellt.

#### 1.5.7.2. Geruchsimmissionen

Im östlichen Teil des Plangebietes liegt die Malzfabrik Erfurt. Bei dem Prozeß der Herstellung von Getreide zu Braumalz werden unterschiedlich starke Geruchsstoffe emittiert. Um den Anforderungen des § 1 BauGB an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und den Belangen des Umweltschutzes gerecht zu werden, hat die Stadt Erfurt, Umweltschutzamt, ein Gutachten zur Bestimmung der Geruchsstoffimmissionen des Malzwerkes beim TÜV Thüringen in Auftrag gegeben. Die Geruchsbestimmung (Ist - Zustand) durch Begehung gem. VDI 3940 vom 13.01.1995 hat ergeben, daß das Plangebiet unterschiedlich stark durch Geruchsimmissionen vorbelastet ist. Demnach gibt es Bereiche, insbesondere beiderseits der Vollbrachtstraße, an denen an bis zu 33 % aller Jahresstunden deutlich wahrnehmbare Geruchsbelastungen auftreten können.

Die Darstellung der Geruchsvorbelastung ergibt sich aus der in der Anlage (Kap. 1.3.) beigefügten Karte.

**1.5.7.3. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**

Das Umweltamt der Stadt Erfurt hat im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mehrere, nicht stillgelegte Standorte festgestellt. Von diesen Standorten ist der Standort 1, Vollbrachtstraße 72, als altlastenverdächtig einzustufen, weil der Verdacht besteht, daß an den Standorten mit Stoffen umgegangen worden ist, die Boden, Luft und Wasser erheblich beeinträchtigen könnten.

Das Gelände des Autohauses Thüringen GmbH einschließlich der angrenzenden Flächen befindet sich im Bereich eines ehemaligen Kiesabbaugebietes (1938: 3 Abgrabungen), diese Abgrabungen sind in den Jahren 1945 - 1955 mit Bauschutt, Schlacke und Asche sowie mit Abfällen von ortsansässigen Produktionsbetrieben verfüllt worden. Punktuelle Kontaminationen durch Schwermetalle wurden nachgewiesen.

Lfd. Nr.:	Lage	Nutzung	Kontamination vermutet nachgewiesen		Bemerkung
1	Vollbrachtstraße 72	Autohaus Thüringen		Boden: Blei	Gutachten BOWALU UT
2	Vollbrachtstraße 71	Betonsteinwerk	Boden: GW, MKW, Schalöle		
3	Vollbrachtstraße 70	Handelstransport	Boden: GW, MKW		
4	Magdeburger Allee 175	Malzwerk	Boden: Natronlauge, Pestizide, MKW		
5	Mittelhäuser Straße 111	Kunstschlosserei / Lagerhalle	Boden: SM, LHKW, MKW		



Kontamination nachgewiesen



Kontamination nicht nachgewiesen

Ein Gutachten liegt nur für den Standort 1 vor.

## 1.6. Planungsziele

### 1.6.1. Belange des Städtebaus

Ein generelles Ziel der Planung ist die mittel- bis langfristige Verbesserung der Versorgung der Wohnbevölkerung mit ausreichendem Wohnraum im Sinne des § 1 (5) Nr. 2 BauGB, die Schaffung von Arbeitsplätzen durch Ausweisung von Gewerbeflächen sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen.

Hierzu bietet sich der Bereich zwischen dem Ende der Magistrale der Magdeburger Allee im Schnittpunkt der alten Ortslage Ilversgehofen, der Gründerzeitbebauung sowie dem Gewerbegebiet an.

Im südlichen Bereich ist ein Abschluß des Stadtteilzentrums Ilversgehofener Platz mit einem engen Nebeneinander von Versorgungseinrichtungen, Gewerbe und Wohnen beabsichtigt. Die bestehende Wohnfunktion an der Roststraße soll gestärkt werden.

Durch die Planung wird in das vorhandene städtebauliche System eingegriffen; bestehende Bau- und Nutzungsstrukturen sollen aufeinander abgestimmt, entsprechend ergänzt, Grund und Boden soll intensiver genutzt und die natürlichen Grundlagen des Standortes möglichst weitgehend geschützt werden.

Um den in § 1(5) BauGB geforderten Belangen, insbesondere den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und dem innergebietlichen Nachbarschutz gerecht zu werden, soll das Plangebiet so gegliedert werden, daß gegenseitige Benachteiligungen der Nutzungsarten weitgehend vermieden werden können. Entsprechend der städtebaulichen Konzeption soll das Mischgebiet teilzentrenergänzende Funktionen für die Nutzungen im südlichen Teil der Magdeburger Allee übernehmen.

Nach dem städtebaulichen Konzept soll das Plangebiet um den Ilversgehofener Platz ein lebendiges, urbanes Stadtquartier mit einer ausgewogenen Sozialstruktur werden. Erreicht werden soll dieses Ziel durch gemischt genutzte Gebiete.

Als weitere Planungsziele sollen das Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe, öffentlichen Einrichtungen, Grün und Verkehr geordnet, die Möglichkeiten zur Entwicklung von Handels- und Verwaltungsfunktionen an den Standorten festgeschrieben und der Ilversgehofener Platz als traditionelle Grünfläche aufgewertet werden. Dabei sollen die hauptsächlich durch Kinder und Jugendliche genutzten Gemeinbedarfseinrichtungen an der Vollbrachtstraße in Anlehnung an den Bestand auch weiterhin dort konzentriert bleiben und aufgewertet werden.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, unter Berücksichtigung der nachbarschaftsrechtlichen Belange, zukünftigen Bauherren verschiedenartige und flexible Wohn- und Arbeitsbedürfnisse zu ermöglichen. Von daher werden, auch unter dem Aspekt der gegenseitigen Rücksichtnahme, die Möglichkeiten des § 1 und der § 6 (Mischgebiete) und § 8 (Gewerbegebiete) BauNVO voll ausgeschöpft.



### 1.6.2. Allgemeine Planungsziele für den integrierten Grünordnungsplan / Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege § 1 BauGB

Bedingt durch die Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes im Rahmen des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 01.05.1993 ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen über Eingriffe in Natur und Landschaft, die der Bebauungsplan vorbereitet, abschließend im Rahmen der Abwägung zu entscheiden (§ 8 a BNatSchG) und auf der Basis des § 5 VorlThürNatG sind in dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan die erforderlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen.

Die grundlegenden Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Plangebiet lauten wie folgt:

- Verminderung der negativen kleinklimatischen Auswirkungen baulicher Verdichtung durch umfangreiche Begrünungsmaßnahmen
- Verminderung der Auswirkungen baulicher Verdichtung auf den Wasserhaushalt durch Maßnahmen zur Verzögerung und zur Verminderung des Niederschlagsabflusses
- Raumbildende Straßenbegrünung durch Baumreihen
- Bereitstellung wohnungsnaher privater Freiräume für die Wohnbevölkerung
- Gliederung der Gewerbegebiete durch lineare Grünräume
- Erhalt und Entwicklung überwiegend gärtnerisch angelegter Freiräume auf Flächen für Gemeinbedarf
- Vergrößerung und teilweise Umstrukturierung der Grünfläche des Ilversgehofener Platzes
- Erhalt des vorhandenen Artenpotentials urbaner Tier- und Pflanzenarten

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. ILV 093 konkretisiert die durch den Bebauungsplan vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen und Festsetzungen und macht Vorgaben für weitere Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz der Eingriffe, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden.

Im Landschaftsplan der Stadt Erfurt wird für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen insbesondere die Pflanzung von Straßenbäumen angeregt. Daher spielen straßenraumwirksame Baumpflanzungen im Grünordnungsplan eine wichtige Rolle. Baumpflanzungen bieten sich besonders deshalb an, weil bei geringer Flächeninanspruchnahme eine relativ große Vegetationsmasse möglich ist. Die Pflanzflächen bleiben - je nach Befestigung - auch nutzbar.

## 2. Begründung der Festsetzungen

### 2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1), (2) BauGB / §§ 1, 6, 8, 12 bis 23 BauNVO

#### 2.1.1. Mischgebiete

Ziel der Ausweisung von Mischgebieten ist es, in dem Stadtteil Erfurt Nord - im Bereich Ilversgehofener Platz / Magdeburger Allee insbesondere die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs, Flächen für Dienstleistungsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe, usw. und dringend benötigten zusätzlichen Wohnraum anzubieten.

Da die Mischgebiete in ihrer "Insellage" zwischen

- der mit Kfz - Verkehr hochbelastenden Mittelhäuser Straße,
- den gewerblichen Bauflächen im Norden,
- der Magdeburger Allee,
- und dem Malzwerk

schon heute einen mit Lärm- und Geruchsimmissionen vorbelastenden Bereich darstellen, sollen die zukünftigen Nutzungen möglichst verträglich für die Wohnbevölkerung gestaltet werden.

Um die Wohnbevölkerung, die heute schon in einem zum Teil vorbelasteten Gebiet mit Geruchsimmissionen lebt, vor weiteren und möglicherweise von Tankstellen ausgehenden Immissionen sowie weiteren Zu- und Abgangsverkehr zu schützen, sind Tankstellen in den Mischgebieten gem. § 1 BauNVO nicht zulässig. Die Stadt Erfurt hat in der näheren Umgebung Flächen für Tankstellen ausgewiesen, so daß die Deckung des Bedarfs der Bevölkerung mit Anlagen dieser Art sichergestellt ist.

Die sonst in Mischgebieten zulässigen Gartenbaubetriebe sind ebenfalls in den MI 1 bis MI 6 nicht zulässig, da die besonderen Standortbedingungen für Gartenbaubetriebe (Erforderlichkeit von größeren Freiflächen und Gewächshäusern, ...) in diesem Plangebiet aufgrund der eher kleinen Flurstückszuschnitte und in Teilbereichen, wo Altlasten / Ablagerungen zu vermuten sind, nicht erfüllt werden können und die Stadt Erfurt an anderer Stelle ausreichend Flächen für Gartenbaubetriebe zur Verfügung stellt.

Um den Wohngebietscharakter der Mischgebiete zu erhalten, weiter zu entwickeln und um weitere, im Ansatz vorhandene "trading down - Effekte" möglichst auszuschließen, sind Vergnügungsstätten i.S. des § 4 (3) Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Gestaltungskonzeptes, welches in Anlehnung an historische Vorbilder entwickelt worden ist und eine verdichtete Bauweise mit der Zielsetzung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1 (5) BauGB anstrebt, wird in Teilbereichen der Mischgebiete die Unterschreitung der gem. § 6 (4) ThürBO erforderlichen Abstandsflächen notwendig. Dies betrifft zum einen die Bebauung an der Planstraße A und im MI 4, die den Bezug der engen Bebauung westlich der Mittelhäuser Straße aufnimmt, die Blickbeziehung zur Martinikirche herstellt und durch den baulich verdichteten Übergang von der nördlichen "Salinenbebauung" - mit Teilzentrenfunktion - zur alten Ortslage ein Spannungsverhältnis zwischen Neuem

und Altem aufbaut. Zum anderen wird die Abstandsfläche zwischen dem nördlichen Wohnblock Roststraße zur südlichen Riethstraßenbebauung geringfügig unterschritten. Dies ist sowohl in der gewünschten Blockschließung zur Lärmabschirmung bei optimalem Freiraumangebot im Blockinnenbereich als auch in der gewünschten Herstellung der Straßenraumkante der verlängerten Riethstraße begründet. Die Überschreitung der Abstandsflächen ist durch zwingende Festsetzungen des Bebauungsplanes zu den überbaubaren Grundstücksflächen und der Zahl der Vollgeschosse entsprechend § 16 ThürBO vorgegeben

Für das Plangebiet sieht die Einzelhandelskonzeption eine Verkaufsfläche von 3 000 m<sup>2</sup> für Einzelhandelsbetriebe vor. Zur Umsetzung der Einzelhandelskonzeption ist die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben differenziert für jedes der Baugebiete gegliedert und weiter unten ausführlich begründet worden. Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe im MI 5, MI 6, GE 1 und GE 3. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben beschränkt sich auf die Baugebiete MI 1, MI 2 und GE 2. Die Zulässigkeit von Vorhaben in diesen Gebieten ist abhängig von der Einhaltung der Vorgaben der Einzelhandelskonzeption und wird in jedem Einzelfall entschieden.

#### 2.1.1.1. Mischgebiet 1 (MI 1)

Es ist das städtebauliche Ziel der Stadt Erfurt, in dem als Mischgebiet 1 (MI 1) bezeichneten Bereich den Anteil des Wohnungsbaus möglichst hoch anzusetzen und die vorhandene Wohnbebauung wegen des anhaltenden hohen Bedarfs an Wohnraum in Erfurt planungsrechtlich zu sichern und aufzuwerten.

Der Bestand an Wohnungen (ca. 290 Wohnungen) beiderseits der Roststraße soll erhalten werden, die bestehenden Gebäude sollen durch eine Blockrandbebauung ergänzt und verdichtet werden.

Auch unter dem Aspekt der von der Mittelhäuser Straße ausgehenden Lärmemissionen des KFZ - Verkehrs ist die Festsetzung eines Mischgebietes mit Blockrandbebauung erforderlich. Die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" gibt als schalltechnischen Orientierungswert für Mischgebiete 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts an.

Um der Zielsetzung der Erhöhung des Anteils von Wohnungen gerecht zu werden, werden die sonst allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Verwaltungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zugelassen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit gem. § 1 BauNVO von sonstigen Gewerbebetrieben betrifft nicht die direkt der Mittelhäuser Straße zugeordneten MI 1 - Flächen, denn in diesem Bereichen ist wegen der günstigen Verkehrsanbindung mit einem erhöhten Bedarf an Flächen für sonstige Gewerbebetriebe zu rechnen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am § 17 BauNVO und wird mit 0,6 für die GRZ und mit 1,2 für die GFZ bestimmt. In Anlehnung an den Bestand wird die Zahl der Vollgeschosse mit als Mindest- und Höchstmaß III bis IV in geschlossener Bauweise festgelegt.

Wegen der zu erwartenden städtebaulichen Dichte, die sich aus der Umsetzung der sogenannten Bodenschutzklausel des § 1 (5) BauGB im städtebaulichen Entwurf niederschlägt, ist im Plangebiet die Anlage von differenziert gestalteten Freiräumen in

Wohnungsnähe vorgesehen. Dazu zählen auch Dachgärten, die durch die Zulässigkeit von Staffelgeschossen ermöglicht werden.

Die innere Erschließung des MI 1 erfolgt über private Wohnwege, die nur dem Fußgängerverkehr und dem Anlieferverkehr sowie den Anliegern dienen und planungsrechtlich durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden.

#### 2.1.1.2. Mischgebiet 2 (MI 2)

Das MI 2 dient als "Puffer" zwischen den nördlich angrenzenden Gewerbeflächen / -gebieten und dem südlich angrenzenden MI 1, um möglicherweise auftretende Belästigungen der Gewerbegebiete gegenüber dem Mischgebiet 1 zu minimieren.

Durch die geplante Verlängerung der Riethstraße und der damit verbundenen Einrichtung einer Straßenbahnlinie (Riethstraße - Vollbrachtstraße - Magdeburger Allee) soll das neue Teilstück der Riethstraße durch eine geschlossene Blockrandbebauung städtebaulich aufgewertet und mit differenzierten Nutzungen versehen werden. Zusätzlich übernimmt die Riethstraße die Erschließungsfunktion für die nördlich geplanten Gewerbegebiete.

Durch die hohe Erschließungswirkung der Straßenbahn sollen in erster Linie Geschäfts- und Bürogebäude für Nutzungen des tertiären Sektors, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, usw. und Wohnen zulässig sein.

Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Gem. § 1 (5) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind hiervon Einzelhandelsbetriebe der Branchen Lebensmittel, Textilien, Schuh- und Lederwaren als Betriebe der Erstversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs im MI 2 ausgenommen und aus Gründen der Stärkung und städtebaulichen Aufwertung der geplanten Nutzungen am Ilversgehofener Platz (MI 3 und MI 4) im MI 2 somit nicht zulässig.

Um eine flächenintensive Nutzung sicherzustellen, die dem gemischt genutzten Charakter im Bereich der verlängerten Riethstraße Rechnung trägt, wird eine geschlossene Bauweise mit einer Traufhöhe von 8,5 bis 13,5 m (III - IV Vollgeschosse) vorgesehen. Die GRZ wird mit 0,6, die GFZ mit 1,2 festgesetzt.

Zur Minimierung des Freiflächendefizites im MI 2 ist die Anlage von Staffelgeschossen mit Dachgärten erwünscht.

#### 2.1.1.3. Mischgebiet 3 (MI 3) und Mischgebiet 4 (MI 4)

Grundsätzliches Ziel der Planung ist die Verwirklichung eines gemischt genutzten Gebäudeensembles zur Abrundung in Entsprechung der vorhandenen Nutzungsstrukturen an der Magdeburger Allee und zur Herausarbeitung des Ilversgehofener Platzes als einen Ort zentraler Bedeutung im Stadtteil Ilversgehofen.

Die Bauflucht nördlich der Salinenstraße (MI 3) wird in Anlehnung an die Neuregelung der Verkehrsführung in der Salinenstraße und dem daraus resultierenden Flächenbedarf zurückgesetzt. Die Krümmung des hier geplanten Baukörpers unterstreicht die

erwünschte räumliche Qualität der Salinenstraße im Gegensatz zu dem bestehenden Durchgangscharakter der Straße. Der in geschlossener Bauweise vorgesehene konkave Baukörper wird zur eigentlichen Raumbegrenzung des Ilversgehofener Platzes nach Norden.

Um dieses städtebauliche Ziel zu erreichen, wird auf der nördlichen Seite der Salinenstraße eine Baulinie festgesetzt. Die vorhandene Schule an der Salinenstraße verliert somit im stadträumlichen Sinne an Bedeutung und bildet folgerichtig zusammen mit den in gleicher Bauflucht geplanten Solitärgebäuden eine Sekundärschicht, die eher der anschließenden Grünfläche zuzuordnen ist und sich für kulturelle Nutzungen anbietet.

In unmittelbarer Anbindung an den o. g. Baukörper im Mischgebiet 3 nördlich der Salinenstraße ist ein verdichtet zusammenhängender Gebäudekomplex (MI 4) mit einem Durchgang zu der in Ost / West - Richtung verlaufenden Planstraße A geplant. Hier ist eine Mischnutzung durch Wohnen und nichtstörendes Gewerbe vorgesehen.

Das Mischgebiet 4 (MI 4) nimmt die städtebaulichen Gestaltungsabsichten der Bebauung nördlich der Salinenstraße durch die Betonung der geplanten Durchwegung zur Planstraße A mittels zwei in Nord - Süd - Richtung ausgerichteten Baukörpern in geschlossener Bauweise auf. Der westliche Baukörper bildet dabei zusammen mit dem Baukörper an der Salinenstraße, der bestehenden und geplanten Bebauung an der Mittelhäuser Straße bzw. an der Planstraße A, die in diesem Bereich zur Schaffung von ausreichenden Verkehrsflächen um ca. 7 m zurückgesetzt wird, eine Blockrandbebauung.

In den Blockinnenbereichen des MI 3 / MI 4 ist die überbaubare Fläche im EG um ca. 5 m erweitert worden, um hier gewerblichen Betrieben in eingeschossigen Gebäudeteilen bessere Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten.

Die Anlage von Staffelgeschossen ist aus stadtgestalterischen Gründen im MI 3 und MI 4 durchaus erwünscht. Für das MI 3 wird, auch um den Anteil der wohnungsnahen Freiflächen zu erhöhen, zwingend festgesetzt, daß das letzte Geschoß bei fünfgeschossiger Bauweise ein Staffelgeschoß sein muß. Weiterhin ist das Erdgeschoß in einer lichten Höhe zwischen 4, 0 m und 4,5 m auszubilden, weil einerseits dann das Erdgeschoß für gewerbliche Betriebe bessere Nutzungsmöglichkeiten bietet, andererseits die festgesetzte Höhe der Durchfahrten zum MI 4 (4,5 m lichte Höhe) aus gestalterischen und bautechnischen Gründen die Ausbildung eines Geschosses in einer Höhe im gesamten Verlauf der Gebäudefront erfordert.

Wegen der angestrebten städtebaulichen Gestaltung und die sich aus dem Nachweis der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen ergebenden hohen Dichtewerte des Gebäudekomplexes nördlich der Salinenstraße und um sowohl den späteren Grundstücksteilungen nicht vorzugreifen als auch den daraus resultierenden städtebaulichen Anforderungen für das MI 3 und das MI 4 gerecht zu werden, wird im Sinne des § 16 (3) BauNVO auf eine Festsetzung von GRZ und GFZ verzichtet und statt dessen die zulässige Grundfläche durch Baulinien, Baugrenzen und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Die Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO i.V.m § 16 (4) BauNVO im MI 4 wird mit einem Mindestmaß von 8, 5 m und einem Höchstmaß von 13, 5 m (III - IV Vollgeschosse) und für das MI 3 mit einem Mindestmaß von 13, 5 m und einem Höchstmaß bis 16, 5 m (IV - V Vollgeschosse) bestimmt.

Die zu erwartende städtebauliche Dichte durch die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO erfolgt aus besonderen städtebaulichen Gründen gem. § 17 (2) BauNVO, weil die eingangs aufgelisteten Ziele der städtebaulichen Planungen (z.B. Schaffung von Wohnraum, Sicherstellung der verbrauchernahen Versorgung, Bildung einer Raumkante, Stadtteilzentrum...) ohne ein Überschreiten der Obergrenzen des § 17 BauNVO (GRZ 0,6, GFZ 1,2) nicht verwirklicht werden können.

Die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist einerseits durch die Gliederung der Gebiete nach Nutzungen, andererseits durch die Durchgrünung mit privaten Grünflächen sowie mit angrenzenden Flächen für Gemeinbedarf mit hohen Grünflächenanteilen sichergestellt.

Die durch die Überschreitung der GRZ zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt (z.B. Versiegelung des Bodens, Beeinträchtigung des Kleinklimas, ...) sind in dem grünordnerischen Fachbeitrag dieser Begründung beschrieben. Sie sollen durch kompensatorische Maßnahmen auf den Grundstücken selbst (z.B. Dach- und Fassadenbegrünung, Versickerung von Niederschlagswasser, Anlage von Dachgärten, ...) sowie durch Festsetzungen entsprechender Maßnahmen / Ausgleichsflächen im Sinne des Naturschutzrechtes ausgeglichen werden.

In Verbindung mit dem aus diesem Gebäudekomplex resultierenden Stellplatzbedarf, der wegen der hoch verdichteten Bebauung oberirdisch nicht nachweisbaren Stellplätze sind zwei unterirdische Tiefgaragen für gewerbliche und private Stellplätze im MI 3 und MI 4 vorgesehen. Wegen der Lage des Grundstücks am Nordrand des Ilversgehofener Platzes und einer wesentlichen oder fast unmöglichen Erschwerung der vorgesehenen Grundstücksnutzungen bei der Anlage von oberirdischen Stellplätzen sind nur unterirdische bauliche Anlagen / Tiefgaragen zu errichten. Um so mehr, da die hohen Verkehrsbelastungen in den angrenzenden Straßen nur an bestimmten Stellen Ein- und Ausfahrtbereiche zu den Gebäudekomplexen zulassen. Aus diesen Gründen, wird gem. § 19 (4) BauNVO von einer Einhaltung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche für diese Grundstücksflächen abgesehen, um die beabsichtigte Nutzung realisieren zu können.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO nicht entgegen.

Aus Gründen des Schutzes der Wohnbevölkerung vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind für Neubauten einerseits Wohnungen parallel zur Salinenstraße nur oberhalb des Erdgeschosses erlaubt, andererseits sind Schallschutzfenster einzubauen. Die Erdgeschoßzone soll in erster Linie der gewerblichen Nutzung dienen.

#### 2.1.1.4. Mischgebiet 5 (MI 5)

Die städtebauliche Zielsetzung für das in einem relativ ruhig gelegene Blockinnenbereich plazierte Mischgebiet 5 ist es, den Anteil des Wohnungsbaus wegen des anhaltenden hohen Bedarfs an Wohnraum in Erfurt durch ein differenziertes Angebot von Gebäudetypen und Wohnungen weiter zu steigern. Nicht störende Gewerbebetriebe sind zulässig.

Es ist beabsichtigt, zwei- bis dreigeschossige Gebäude in offener Bauweise (Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser) zu errichten. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit 0,6 für die GRZ und mit 1,2 für die GFZ bestimmt. Zur Erhöhung des Anteils der wohnungsnahen Freiflächen ist die Anlage von Staffelgeschossen möglich.

Die innere Erschließung des MI 5 erfolgt über private Wohnwege, die über Durchfahrten von der Mittelhäuser Straße und der Planstraße A erreicht werden können. Diese Wege dienen nur dem Fußgängerverkehr, dem Anlieferverkehr sowie den Anliegern und sind planungsrechtlich durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Zur Deckung des Stellplatzbedarfs ist, falls erforderlich, die Anlage von Tiefgaragen vorgesehen.

#### 2.1.1.5. Mischgebiet 6 (MI 6)

Die städtebauliche Zielsetzung für das südlich der Salinenstraße gelegene Mischgebiet 6 ist es, ein möglichst breites Spektrum an mischgebietsrelevanten Nutzungen vorzusehen. Neben Wohnungsbau ist hier wegen des anhaltenden hohen Bedarfs an kulturellen, sozialen, gastronomischen und gesundheitlichen Einrichtungen in Erfurt durch ein differenziertes Angebot für diese Nutzergruppen anzubieten. Nicht störende Gewerbebetriebe sind zulässig. Es ist beabsichtigt, zwei- bis dreigeschossige Gebäude in offener Bauweise (Einzelhäuser) zu errichten. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit 0,6 für die GRZ und mit 1,2 für die GFZ bestimmt. Staffelgeschosse können im letzten Vollgeschoß z.B. für die Anlage von Dachgartencafés vorgesehen werden.

Wegen der "Insellage" des MI 6 am Rand der öffentlichen Grünfläche und zur Sicherstellung der Erreichbarkeit des Ilversgehofener Platzes ist eine eher kleinteilige Bebauungsstruktur vorgesehen und somit sind Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen aus stadtgestalterischen Gründen ebenso wie Tiefgaragen nicht zulässig.

#### 2.1.2. Gewerbegebiete

Ziel der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im Bereich Ilversgehofener Platz ist

- die mittel- bis langfristige Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in der Stadt Erfurt,
- die Schaffung von Arbeitsplätzen und einer mittelständischen Struktur,
- ein Angebot an unterschiedlich strukturierten gewerblichen Bauflächen anzubieten.

Weiterhin sollen die bestehenden Betriebe möglichst in ihrem Bestand gesichert und weiter entwickelt werden.

Um den in § 1 (5) BauGB geforderten Belangen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht zu werden, sollen die im weiteren Verlauf beschriebenen Gewerbegebiete funktionell so gegliedert werden, daß gegenseitige Benachteiligungen der Nutzungsarten in allen Baugebieten weitgehend vermieden werden können.

Der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben im GE 1 und GE 3 als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art erfolgt gem. § 1 (5) BauNVO aus städtebaulichen Gründen, weil eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten Kaufkraft in erheblichen Umfang von den in den Mischgebieten 3 und 4 zulässigen Einzelhandelsbetrieben und den im Bereich Magdeburger Allee geplanten

Einzelhandelsbetrieben abziehen würde, die dort zur Stärkung des Stadtteilzentrums am Ilversgehofener Platz / Magdeburger Allee und zur verbrauchernahen Versorgung der nichtmotorisierten Bevölkerung vorgesehen sind. Städtebauliches Ziel der Stadt Erfurt ist die Funktion der Magdeburger Allee und des Ilversgehofener Platzes durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und Wohnnutzung zu stärken.

Im Gegensatz dazu sind, wegen des anderen städtebaulichen Charakters (s.a. MI 2) der verlängerten Riethstraße im GE 2 Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig, sofern die Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt bleibt. Hiervon ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe der Branchen Lebensmittel, Textilien, Schuh- und Lederwaren als Betriebe der Erstversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs aus besonderen städtebaulichen Gründen, wie sie oben bereits aufgeführt sind. Sie sind im GE 2 nicht zulässig.

Für die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 3 werden die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 8 (3) Nr. 3 BauNVO / § 4a (3) Nr. 2 BauNVO) als nicht zulässig erklärt, um die städtebauliche, kleinteilige Struktur im Bereich beiderseits der Mittelhäuser Straße / Magdeburger Allee zu erhalten und um die möglicherweise aus dieser Nutzung resultierenden negativen Auswirkungen auf das Quartier zu unterbinden.

Die Anlage von Tiefgaragen zur Deckung des Stellplatzbedarfs ist in allen Gewerbegebieten zulässig.

#### 2.1.2.1. Gewerbegebiet 1 (GE 1)

Das Gewerbegebiet ist im Bestand in erster Linie durch das existierende Malzwerk geprägt. Das Malzwerk produziert zukünftig weiter an seinem Standort und beabsichtigt, seinen Gebäudebestand zur Produktionserhöhung in mehreren Bauabschnitten zu erweitern.

Um einerseits der gewünschten Fortsetzung des städtebaulichen Kontextes der Mischnutzung der Magdeburger Allee und ihres Umfeldes und dem ausreichenden Schutz der bestehenden und zukünftigen Wohnnutzung vor weiterer Immissionsbelastung Rechnung zu tragen und andererseits dem bestehenden Malzwerk und anderen gewerblichen Betrieben aller Art Entwicklungschancen einzuräumen, wird die rechtlich anerkannte Befugnis genutzt, daß Maß der zumutbaren Belastung für die Beurteilung nach § 5 (1) Nr. 1 BImSchG durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes mitzubestimmen. Die gesteigerte Beschränkungspflicht des Malzwerkes rechtfertigt die Senkung des zulässigen Störgrades auf das Niveau eines Gewerbegebietes, in dem ausschließlich nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig sind.

Das Gewerbegebiet ist in sich aus stadtgestalterischen Gründen (Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen, Einfügen der neuen Bausubstanz in die städtebauliche Struktur, Erhalt der Kleinteiligkeit im südlichen Teil des GE 1, ...) nochmals in GE 1.1 bis GE 1.5 gegliedert.

Im GE 1.1 bis GE 1.4 sind gem. § 1(5) BauNVO Geschäftshäuser, öffentliche Betriebe, Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung durch eine GRZ - Festsetzung von 0,8 und einer großzügig ausgewiesenen überbaubaren Fläche ermöglicht eine flexible Nutzung



des Gewerbegebietes 1 (GE 1). Mit der Festsetzung von Höhen für bauliche Anlagen bzw. die Zahl der Vollgeschosse für das GE 1.5, wird einerseits der beabsichtigten Erweiterung des Malzwerkes um einen 2. und 3. Bauabschnitt Rechnung getragen, andererseits ist die Gebäudehöhe bei einer andersartigen gewerblichen Nutzung des GE 1 stadtgestalterisch verträglich gesichert.

#### 2.1.2.2. Gewerbegebiete 2 (GE 2)

In der Stadt Erfurt herrscht ein Bedarf an relativ innenstadtnah gelegenen gewerblichen Bauflächen. Zur Deckung dieses Defizits sollen Teile dieses Bedarfes entlang der geplanten Verlängerung der Riethstraße - Nordseite - als gewerbliche Bauflächen / Gewerbegebiet GE 2 mit Nutzungsbeschränkungen ausgewiesen werden. Diese Nutzungsbeschränkungen sind erforderlich, um zukünftig Immissionskonflikte möglichst nicht auftreten zu lassen.

Sowohl flächen- und verkehrsintensive Nutzungen, wie z.B. Lagerhäuser, Tankstellen, usw. als auch Anlagen für sportliche Zwecke sind in diesem Teil des Plangebietes nicht zulässig.

Durch die Anlage einer Straßenbahn und der Neuanlage des Straßenraumes wird der Charakter des zukünftigen Straßenzuges der verlängerten Riethstraße eher städtisch und er wird nicht den Charakter einer Erschließungsstraße für ein Gewerbegebiet erhalten. Von daher sollen dort auch in erster Linie, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie ausnahmsweise Einzelhandel und Geschäftsgebäude zulässig sein. Nicht zulässig sind aus besonderen städtebaulichen Gründen Einzelhandelsbetriebe der Branchen, die der Primärversorgung der Bevölkerung dienen, wie sie unter 2.1.2 "Gewerbegebiete" für das GE 2 beschrieben sind.

Zur Betonung einer städtebaulichen Raumkante wird, analog zum gegenüberliegenden MI 2, eine geschlossene Bauweise mit einer Traufhöhe als Mindest- und Höchstgrenze von 8,5 bis 13,5 m im GE 2.1, ggf. mit einem Staffelgeschoß im letzten Vollgeschoß, und die Höhe (H) baulicher Anlagen als Höchstmaß mit 13, 5 m für das GE 2.2 vorgesehen.

Ein- und Ausfahrten für Tiefgaragen im GE 2 sind in der verlängerten Riethstraße nur ausnahmsweise zulässig, wenn Ein- und Ausfahrten an anderen Stellen nachweisbar nicht möglich sind oder die Errichtung an anderer Stelle zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde.

#### 2.1.2.3. Gewerbegebiete 3 (GE 3)

An der nördlichen und östlichen Begrenzung des Bebauungsplanbereiches sind Gewerbehallen mit Einheiten mittlerer Größe (ca. 300 - 500 m<sup>2</sup>) für Handwerk und sonstiges nicht wesentlich störendes Gewerbe vorgesehen.

Die Zulässigkeit der Nutzungen ist an die Festsetzungen für das GE 2 angelehnt, jedoch sind die überbaubaren Flächen insgesamt großzügiger angelegt, so daß sich hier insbesondere Handwerkerhöfe und Betriebe mit größerem Flächenbedarf, aber auch die sonst zulässigen Nutzungen wie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ansiedeln können. Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen.

Auch hier wird aus städtebaulichen Gründen - Bildung einer Raumkante - entlang der Vollbrachtstraße (GE 3.1) eine Traufhöhe mit einem Mindestmaß von 8,5 m und einem Höchstmaß von 13,5 m für bauliche Anlagen vorgesehen. In den rückwärtigen, nach Norden und Osten gelegenen Bereichen des Gewerbegebietes (GE 3.2) wird lediglich ein Höchstmaß von 13,5 m für bauliche Anlagen festgesetzt, um eine möglichst große Offenheit in der Nutzung der Grundstücke für Investoren zu erhalten.

Die Erschließung des zwischen Vollbrachtstraße und Entlastungsstraße gelegenen GE 3.1 sowie GE 3.2 soll zukünftig ausschließlich über die geplante Entlastungsstraße am östlichen Rand des Plangebietes erfolgen.

Die Erschließung des GE 3.2 am nördlichen Rand des Plangebietes erfolgt zum einen über die Vollbrachtstraße und zum anderen über eine private mit einem GFL belastete Zufahrt quer durch die Flächen des GE 2 von der verlängerten Riethstraße her.

### **2.1.3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Um einerseits den zukünftigen Nutzern des Plangebietes die Errichtung von Nebenanlagen auf den privaten Grundstücksflächen zu ermöglichen und andererseits auch dem in § 1 (5) BauGB geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht zu werden, sind in den Misch- und Gewerbegebieten Nebenanlagen für private Zwecke nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf Flächen für Gemeinschaftsanlagen zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind zur Sicherstellung der Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser, Wärme, Elektrizität und zur Ableitung von Abwasser ausnahmsweise auch außerhalb der nicht überbaubaren Flächen zulässig.

## **2.2. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

Um für Erschließungsmaßnahmen (z.B. Wasser, Gas, ...) die erforderlichen Flächen sowohl für die Versorgungsträger / die Versorgungsverbände als auch die Stadt Erfurt, usw. sicherzustellen, aber auch um eine fußläufige Erschließung des gesamten Plangebietes für die Allgemeinheit zu gewährleisten, sind im Bebauungsplan Flächen mit differenzierten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten mit entsprechender Zweckbestimmung auf privaten und öffentlichen Flächen festgesetzt worden.

Für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 1 / HS 7) über dem Hauptsammler 7, gleichzeitig festgesetzt als unterirdische Hauptabwasserleitung, wird festgesetzt, daß dieser nicht überbaut werden darf. Beiderseits des Hauptsammlers ist jeweils ein Streifen (b = 5 m) von jeglicher Bebauung freizuhalten. Diese Fläche wird zu Gunsten der Anlieger und der Versorgungsträger / der Versorgungsverbände und der Stadt Erfurt mit einem GFL belastet.

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte Fläche (GFL 2) wird ausschließlich mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger der Versorgungsträger / der Versorgungsverbände, der Stadt Erfurt und einem Gehrecht für die Allgemeinheit belastet, um den Teilbereich des Plangebietes vom Parksuchverkehr freizuhalten.

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte Fläche (GFL 3) im MI 4 darf zu Gunsten der Anlage von Tiefgaragen, die zur Deckung des Stellplatzbedarfes erforderlich ist, unterbaut werden.

Für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 4 (GFL 4) wird festgesetzt, daß dieses ausschließlich der Erschließung des nördlich angrenzenden GE 3.2 dient. Diese Fläche wird zu Gunsten der Anlieger und der Versorgungsträger / der Versorgungsverbände und der Stadt Erfurt mit einem GFL belastet.

Sind die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen im Erdgeschoß (EG) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Durchfahrt oder als Arkade festgesetzt, so ist zwischen der Oberkante der Deckschicht Fahrbahnoberfläche und Unterkante der Rohdecke des darüberliegenden Geschosses eine lichte Höhe (LH) von mindestens 4, 5 m erforderlich.

Zur Berücksichtigung der Belange der Mobilitätsbehinderten sind die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belasteten Flächen niveaugleich an die angrenzenden Straßenverkehrsflächen anzuschließen.

Zur Umsetzung der Planung sind für die festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte über eine Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch sicherzustellen.

## **2.3. Verkehr § 1 (5) Nr. 8 BauGB / § 9 (1) Nr. 4, 11, 22 BauGB**

### **2.3.1. Allgemeines**

Der Bebauungsplan setzt die für die Umsetzung dieser Planung erforderlichen Straßenverkehrsflächen oder Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung durch Straßenbegrenzungslinien, Straßenbahnanlagen, Baulinien und Baugrenzen unter Berücksichtigung städtebaulicher Belange - besonders im nördlichen Bereich des Ilversgehofener Platzes - fest. Hierzu sind weiter unten Vorschläge zur Gestaltung der Straßenräume und zur Dimensionierung des Querschnittes der Straßenräume dargestellt, die auch in den Gestaltungsplan als nicht rechtsverbindliche Gestaltungshinweise übernommen worden sind. Diese Vorschläge stellen den gegenwärtigen Kenntnisstand dar, sind aber im Satzungsplan nicht festgesetzt worden und können daher im Rahmen der später noch zu erstellenden Straßenraumentwürfe modifiziert werden. Zielsetzung ist es, im Rahmen des Planvollzuges die Querschnittsaufteilung entsprechend den zukünftigen Erfordernissen freizügig gestalten zu können. Neben Flächen für Geh- und Radwege, für Fahrbahnen, für Parkstreifen, für Mehrzweckstreifen, für Grün- / Baumstreifen, für Verkehrsbegleitgrün sind auch Flächen für die Straßenbahn festgesetzt.

### **2.3.2. Motorisierter Individualverkehr**

#### **Salinenstraße**

Die Salinenstraße wird in ihrer Linienführung verbessert und stadträumlich aufgewertet. Im Bereich der Kreuzung Magdeburger Allee besteht zur Zeit ein Versatz der Straßenräume, der den verkehrlichen Ansprüchen an die Salinenstraße als Teil des

innerstädtischen Hauptnetzes nicht gerecht wird. Hier ist eine Harmonisierung der Linienführung im Zusammenhang mit einer Optimierung des Straßenprofils geplant. Der öffentliche Straßenraum hat in diesem Teilstück der Salinenstraße die unterschiedlichsten verkehrlichen und städtebaulichen Funktionen (Kfz-Verkehr mit Abbiegevorgängen und Tiefgaragenerschließung, Fuß- und Radverkehr in Quer- und Längsrichtung, Betonung der städtebaulichen Struktur, Herstellung eines boulevardähnlichen Charakters) zu gewährleisten.

Das Straßenprofil beinhaltet zwei Richtungsfahrs Spuren mit separaten Abbiegespuren in den Kreuzungsbereichen und eine großzügige Mittelinsel für die sichere Überquerung der Straße ohne einen zusätzlichen LSA-gesteuerten Übergang. Die Zweispurigkeit der Salinenstraße wird somit in ihrem grundsätzlichen Bestand gesichert.

Zusätzlich ist die Ein- / Ausfahrt für eine Tiefgarage in dem nördlichen Gebäudekomplex vorgesehen. Zur Anlage einer entsprechenden Linksabbiegespur für die Tiefgarage werden entsprechende Flächen im Straßenraum vorgehalten.

In der Höhe der geplanten Querungsanlage hat die Salinenstraße zukünftig folgenden Querschnitt.

- |   |               |
|---|---------------|
| • Fuß- / Radweg Südseite                          | 2, 50 m breit |
| • Fahrbahn  | 6, 50 m breit |
| • Mehrzweckstreifen (Querungsanlage, Abbiegespur) | 3, 25 m breit |
| • Fuß- / Radweg Nordseite                         | 2, 50 m breit |
| • Mehrzweckstreifen (Anlieferung, Abbiegespur)    | 3, 25 m breit |
| • Freihaltestreifen, Verkehrsbegleitgrün Südseite | 2, 00 m breit |

Die Salinenstraße wird, um der ihr zukünftig zugedachten verkehrlichen Funktion gerecht zu werden, im Einmündungsbereich zur Mittelhäuser Straße mit jeweils einer Links-, einer Geradeaus- und einer Rechtsabbiegespur angelegt.

### **Magdeburger Allee**

Im Bereich des Ilversgehofener Platzes (Stollbergstraße bis Salinenstraße) wird die stadteinwärts führende Fahrspur der Magdeburger Allee eingezogen und der nur den Fußgängern und Radfahrern vorbehaltenen Fläche des Ilversgehofener Platzes zugeschlagen. Die Magdeburger Allee hat zukünftig somit eher den Charakter einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße (Wohnen und Geschäfte).

### **Mittelhäuser Straße**

Die Mittelhäuser Straße bleibt bis auf Abbiegespuren in den Kreuzungsbereichen zweispurig. Es ist beabsichtigt, in Höhe der Einmündung Nikolausstraße ebenfalls Querungsanlagen anzulegen, um Fußgängern und Radfahrern die sichere Überquerung der Mittelhäuser Straße zu ermöglichen. Die Aufweitung des Straßenraumes zwischen Salinenstraße und Roststraße an dieser Stelle dient einerseits der passiven Verkehrsberuhigung des Übergangs aus dem alten Ortskern Ilversgehofens in das Bebauungsplangebiet und der Einfügung einer Abbiegespur (Länge ca. 30 m) für die Planstraße A. Andererseits wird durch die Zurücknahme der Baulinie um ca. 7 m hinter die heutige Bebauung die Anlage von Flächen für Fußgänger und eine Straßenraumbegrünung möglich.

Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz sind in der Mittelhäuser Straße zwischen Salinenstraße und Planstraße A sowie zwischen Roststraße und verlängerte Riethstraße zur Ausbildung eines ausreichenden Straßenraumes (Anlage von Querungsanlagen, Abbiegespuren, ..) für alle Verkehrsteilnehmer notwendig.

#### Höhe Planstraße A / Querungsanlage

- Fußweg Westseite 3, 50 m breit
- Fahrbahn 6, 50 m breit
- Mehrzweckstreifen (Querungsanlage, Abbiegespuren) 3, 25 m breit
- Fußweg Ostseite (integrierter Baumstreifen) 6, 00 m breit.

#### Roststraße (Bestand)

Der westliche Teil der Roststraße soll zu einer verkehrsberuhigten Wohn- und Anliegerstraße ( $V_{zul.}$  30 km/h / Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) umgestaltet werden.

Der Teil der Straße zwischen Magdeburger Allee und Vollbrachtstraße dient - im Zusammenhang mit der geplanten "Entlastungsstraße" zur Erschließung der existierenden Malzfabrik und der geplanten Gewerbebetriebe und behält seinen heutigen Ausbauquerschnitt:

Die Gesamtbreite des Straßenraumes im östlichen Abschnitt der Roststraße beträgt im Mittel 13, 00 m.

#### Verlängerte Riethstraße / Entlastungsstraße

Es ist beabsichtigt, die Riethstraße nach Osten zu verlängern, um die Wohnquartiere, insbesondere die Roststraße, von gewerblichem Verkehr zu entlasten sowie die verkehrliche Erschließung des Malzwerkes und der gewerblichen Baufläche im Nordteil des Bebauungsplangebietes neu zu organisieren.

Zur Verwirklichung der Planung sind Eingriffe in die bestehende Bausubstanz notwendig.

Die Riethstraße wird ab der Vollbrachtstraße als "Entlastungsstraße" nach Osten weitergeführt, verläuft dann am östlichen Rand des Plangebietes nach Süden abknickend bis zur Einmündung in die Roststraße.

Zusätzlich zu ihrer Funktion, der Aufnahme des motorisierten Individualverkehrs, wird der Abschnitt der verlängerten Riethstraße bis zur Vollbrachtstraße zukünftig auch eine Trasse für den schienengebundenen Nahverkehr erhalten. Hierzu wird im Bereich des geplanten Knotens Mittelhäuser Straße / Riethstraße in der verlängerten Riethstraße eine Straßenbahnhaltestelle angelegt.

In dem durch Straßenbegrenzungslinien festgelegten Straßenraum soll die verlängerte Riethstraße im Gesamtquerschnitt - in der Höhe der geplanten Haltestelle - wie folgt aufgeteilt werden:

- Fußweg Südseite 2, 50 m breit
- Längsparkstreifen 2, 50 m breit
- Fahrbahn 3, 50 m breit
- Haltestelle / Wartefläche 2, 50 m breit

- Straßenbahntrasse in Mittellage 6,00 m breit
- Haltestelle / Wartefläche 2,50 m breit
- Fahrbahn 3,50 m breit
- Längsparkstreifen 2,50 m breit
- Fußweg Nordseite 2,50 m breit
- Straßenbegleitgrün (2 x 2,25 m) 4,50 m breit.

Die Gesamtbreite des Straßenraumes beträgt somit 32,50 m.

Im östlichen Teil der verlängerten Riethstraße bis zur Vollbrachtstraße ist folgender Querschnitt vorgesehen

- Fußweg Südseite 2,50 m breit
- Schrägparkstreifen 5,65 m breit
- Fahrbahn 3,25 m breit
- Straßenbahntrasse in Mittellage 6,00 m breit
- Fahrbahn 3,25 m breit
- Schrägparkstreifen 5,65 m breit
- Fußweg Nordseite 2,50 m breit
- Straßenbegleitgrün (2 x 1,85 m) 3,70 m breit.

Die Gesamtbreite des Straßenraumes beträgt somit 32,50 m.

Die "Entlastungsstraße", die östlich der Vollbrachtstraße beginnt, und zu Teilen auf den Flächen der DB AG liegt, soll in dem in Nord - Süd - Richtung verlaufenden Teil einen Gesamtquerschnitt von 11 m erhalten. Davon sind 6 m für die Fahrbahn und jew. 2,5 m für beidseitige Gehwege vorgesehen.

Das in Ost - West - Richtung verlaufende Teilstück dieser Straße weist folgenden Querschnitt auf:

- Fußweg Südseite 2,50 m breit
- Senkrechtparkstreifen 6,00 m breit
- Fahrbahn 6,00 m breit
- Senkrechtparkstreifen 6,00 m breit
- Fußweg Nordseite 2,50 m breit

Die Gesamtbreite des Straßenraumes beträgt 23,00 m.

### Vollbrachtstraße

Die Vollbrachtstraße muß zukünftig im Rahmen der geplanten Anlage einer Straßenbahntrasse völlig neu gestaltet werden. Dabei hat sich die Straße in ihrer Gestaltung an den angrenzenden Nutzungen (z.B. Wohnen, Flächen für Gemeinbedarf) zu orientieren und Verkehrsflächen für alle Verkehrsteilnehmer zur Verfügung zu stellen. Sie hat in Zukunft eher die Funktion einer Erschließungsstraße für die unmittelbar angrenzenden Bereiche, wobei sichergestellt werden muß, daß bei Realisierung der Straßenbahn der die Gewerbegebiete anführende gewerbliche Verkehr diese dann über die "Entlastungsstraße" erreichen muß.

Im Bereich zwischen verlängerter Riethstraße und Roststraße ist folgender Querschnitt des Straßenraumes beabsichtigt:

- Fußweg Westseite 2, 50 m breit
- Fahrbahn mit Längsparken 4, 75 m breit
- Distanzstreifen Straba / Fahrbahn 1, 50 m breit
- Straßenbahntrasse 6, 00 m breit
- Fußweg Ostseite 2, 50 m breit

Die Gesamtbreite des Straßenraumes beträgt somit 17, 25 m.

Von der Roststraße bis zur Planstraße A wird durch die beabsichtigte Aufnahme des Anlieger- und Lieferverkehrs folgender Querschnitt des Straßenraumes erforderlich:

- Fußweg Westseite 2, 50 m breit
- Grünstreifen (Bestand) 2, 50 m breit
- 2 Fahrbahnen / Straba / Bus (integriert) 9, 75 m breit
- Fußweg Ostseite 2, 50 m breit

Die Gesamtbreite des Straßenraumes beträgt somit 17, 25 m.

Der Einmündungsbereich Vollbrachtstraße / Magdeburger Allee wird zu Gunsten der angestrebten Verknüpfung zwischen Bus und Straßenbahn diesen Verkehrsmitteln vorgehalten und ist für die Allgemeinheit nicht befahrbar.

### 2.3.3. Stellplätze, Garagen, Ein- und Ausfahrten sowie Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4, 11 und 22 BauGB / § 12 BauNVO)

Zur Deckung des aus der geplanten Bebauung und dem Defizit im Gebäudebestand resultierenden Stellplatzbedarfs sind im Plangebiet differenzierte Stellplatzangebote in der Form von öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum, von Gemeinschaftsanlagen / -garagen sowie Tiefgaragen vorgesehen. Insbesondere sind in den Mischgebieten Tiefgaragen geplant, da in diesen hochverdichteten Bereichen oberirdische Stellplätze nicht mehr in vollem Umfang nachgewiesen werden können.

Aufgrund einer überschlägigen Berechnung des Stellplatzbedarfes sind im Plangebiet für neue bauliche Maßnahmen überschlägig ca. 1 117 Stellplätze nachzuweisen. Die detaillierte Stellplatzbilanz ist dem Kapitel "Flächenbilanz / Städtebauliche Kenndaten" zu entnehmen.

Im öffentlichen Straßenraum kann der Stellplatzbedarf für ca. 110 bis 120 Kraftfahrzeuge gedeckt werden. Auf Gemeinschaftsstellplätzen / -garagen sind bis zu 140 Stellplätze nachweisbar.

Insgesamt läßt sich ein Bedarf von ca. 1000 Stellplätzen in Tiefgaragen unterbringen. Im einzelnen sind die Tiefgaragen, die unterhalb der überbaubaren und unterhalb der nicht überbaubaren Flächen zulässig sind, in folgender Größenordnung geplant:

- TG 1 (MI 3 / MI 4) Salinenstraße mit ca. 260 privaten Stellplätzen

- TG 2 (MI 4 / MI 3) östlich Mittelhäuser Straße, südlich Planstraße A mit ca. 150 privaten und bis zu 200 Anwohnerparkplätze für angrenzende Gebiete, sofern Bedarf hierfür besteht
- TG 3 (MI 1 / MI 5) östlich Mittelhäuser Straße, nördlich Planstraße A mit 150 privaten Stellplätzen
- TG 4 (MI 1) östlich Mittelhäuser Straße, nördlich Roststraße mit ca. 150 privaten Stellplätzen
- TG 5 (MI 2) südlich verlängerte Riethstraße mit ca. 160 privaten Stellplätzen.

Die Flächen für die Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen werden gem. § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 11 BauGB festgesetzt, um insbesondere den Verkehrsablauf auf der verlängerten Riethstraße, der Salinenstraße und der Mittelhäuser Straße zu gewährleisten. In den anderen Bereichen sind die Ein- und Ausfahrtsbereiche so angeordnet, daß die durch überwiegende Wohnnutzung geprägten Gebiete nicht unnötig vom Parksuchverkehr belästigt werden.

Im Verlauf der Planstraße A (MI 1 / MI 4) sind Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen der Mischgebiete MI 3, MI 4 sowie MI 1 und MI 5 zulässig.

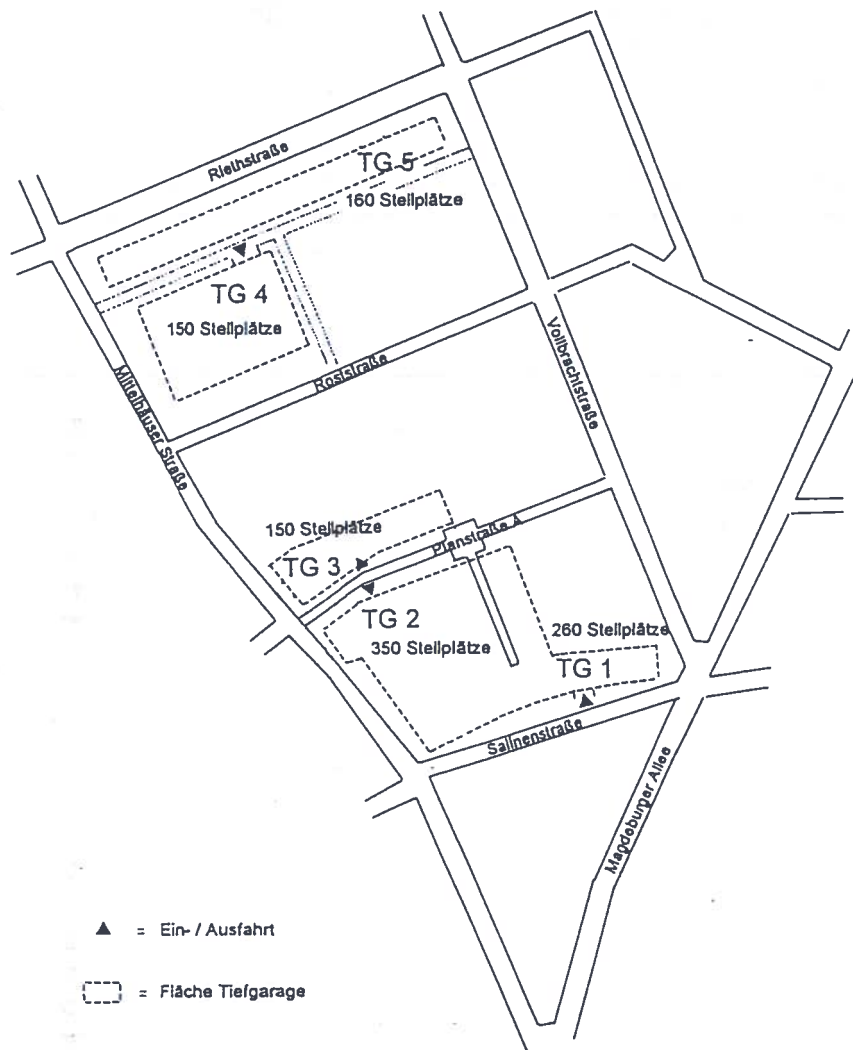
Im GE 2 sind Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen im Verlauf der verlängerten Riethstraße ausnahmsweise zulässig, wenn die Anlage von Ein- und Ausfahrten für TG an anderer Stelle im GE 2 nachweislich nicht möglich ist.

Um in der Umsetzung dieses Bebauungsplanes eine gewisse Flexibilität sicherzustellen, werden Tiefgaragen in den Gebieten MI 1, MI 2, MI 3, MI 4 und MI 5 für allgemein zulässig erklärt, ohne die Flächen genau zu definieren.

In den Gewerbegebieten sind Tiefgaragen allgemein zulässig.



## Systemskizze mit der Lage der Tiefgaragen (o.M.)



Weiterhin sind Festsetzungen zu den Ein- und Ausfahrtsbereichen des Malzwerkes zur Minderung der Verkehrsimmissionen zugunsten der angrenzenden Wohnnutzungen an der Roststraße erforderlich. Von daher wird an der Roststraße der Hauptein- und Ausfahrtsbereich zum Gewerbegebiet festgesetzt.

Durch weitgehende verkehrslenkende Maßnahmen im Planvollzug ist zu gewährleisten, daß die aus dem Gelände der Malzfabrik an der Vollbrachtstraße ausfahrenden Fahrzeuge nicht über die Vollbrachtstraße, sondern über die Roststraße sowie geplante Entlastungsstraße / verlängerte Riethstraße das Plangebiet verlassen.

Von großer Bedeutung für die gewerbliche Nutzung dieses Teiles des Plangebietes ist der Anschluß an das Schienennetz. Nach Abstimmung mit der Reichsbahn bleibt der bestehende Gleisanschluß erhalten, um eine möglichst umweltfreundliche Andienung des Malzwerkes und weitgehende Verlagerung des LKW - Verkehrs von der Straße auf die Schiene zu erreichen. Hierauf soll im Verfahren gem. § 10 BlmschG hingewirkt werden.

#### 2.3.4. Fußgängerverkehr / Radverkehr § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Zur Förderung des umweltfreundlichen Fußwegeverkehrs ist im Stadtteil ein fein gegliedertes Fußwegenetz auf öffentlichen und privaten Flächen geplant. Das Fußwegenetz besteht in erster Linie aus den straßenbegleitenden Gehwegen / Bürgersteigen, die, wenn sie ausreichend breit demissioniert sind, die Belebtheit des öffentlichen Straßenraumes sicherstellen sollen.

Zusätzliche Fußwege entstehen auf privaten Grundstücken im Verlauf der Erschließung / der Bebauung, da die hier erforderlichen Erschließungsanlagen mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet werden.

Durch die Errichtung einer Querungshilfe im Verlauf der Mittelhäuser Straße soll zusätzlich die Erreichbarkeit der von Norden nach Süden verlaufenden Fußwegebeziehung entlang der schmalen Gera sichergestellt werden.

Zur Anbindung des Ilversgehofener Platzes mit dem Quartier nördlich der Salinenstraße und der Magdeburger Allee sind auf der Salinenstraße ebenfalls Querungshilfen vorgesehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufen Nord - Süd - und Ost - West - Radwegeverbindungen im geplanten öffentlichen Straßenraum. Dadurch ist ein Anschluß des Stadtteils an das übergeordnete Radwegenetz sichergestellt.

Der Radverkehr ist innerhalb der geplanten Tempo - 30 Zone / dem verkehrsberuhigten Bereichen auf der Fahrbahn gleichberechtigt mit anderen Verkehrsteilnehmern abzuwickeln.

#### 2.3.5. Öffentlicher Personennahverkehr § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Im Zuge der Verlängerung der Riethstraße ist auch eine Verknüpfung der Straßenbahnlinien 4 und 5 über die Mainzer Straße, die Riethstraße und die Vollbrachtstraße mit den in der Magdeburger Allee verlaufenden Linien 1 und 6 geplant (Trassenfestsetzung entsprechend Verkehrsentwicklungsplan der Stadt).

Im Zusammenhang mit der Verlängerung Riethstraße (Entlastungsstraße) ist für die Straßenbahn ein überfahrbarer, eigener Gleiskörper in Mittellage für den Zweirichtungsverkehr vorgesehen. Die Gleisführung verläuft dann in der Vollbrachtstraße und wird mit Einmündung in die Magdeburger Allee mit dem bestehenden Gleiskörper verknüpft.

Der Bebauungsplan, der das für die Anlage der Straßenbahntrasse erforderliche Planfeststellungsverfahren gem. § 28 (3) PBefG (Personenbeförderungsgesetz) ersetzt, setzt die für diese Maßnahme erforderlichen Verkehrsflächen fest.

Hierzu wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung sowie eine Lärmberechnung durchgeführt, die als Bestandteil dieses Bebauungsplanes der Anlage (Kap. 1.6.) beigefügt ist.

Die Erweiterung des Straßenbahnnetzes kann, so die o.g. UVP, als umweltverträglich angesehen werden, da gesetzliche Grenzwerte hinsichtlich der Lärmbelastung bzw. von Erschütterungen nicht überschritten werden. Ebenso wird durch die Anlage einer zusätzlichen Straßenbahn im Plangebiet die Zunahme des motorisierten Individualverkehrs reduziert. In der weiteren konkreten Straßenbahnplanung ist ein erschütterungsarmer Regeloberbau zu wählen.

Des weiteren werden zur Erhöhung der Attraktivität des öffentlichen Personennahverkehrs neue niederflurgerechte Haltestellen für die Straßenbahn errichtet und alte Haltestellen aufgewertet. Schienengebundene Haltestellen befinden sich im Bereich der - geplanten - verlängerten Riethstraße / Mittelhäuser Straße, Ilversgehofener Platz / Magdeburger Allee und im Bereich Vollbrachtstraße / Magdeburger Allee. Diese Haltestellen dienen auch als Verknüpfungspunkt mit der verkehrenden Buslinie.

Eine weitere Haltestelle - als Endhaltestelle Richtung Westen - für Busse liegt in der Roststraße, in der Nähe der Ein- und Ausfahrt zum Gewerbegebiet 1.

#### **2.4. Flächen für Gemeinbedarf § 9 (1) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung "Schule, Anlagen für soziale Zwecke"**

An der Westseite der Vollbrachtstraße ist durch die Aussagen des Geruchsimmissionsgutachtens eine Bebauung für Wohnnutzung nicht zulässig. Die größtenteils unbebauten Flächen sollen daher als Grünflächen mit unterschiedlichen Nutzungen erhalten bleiben und weiter entwickelt werden. Dieser Bereich wird besonders stark von Kindern und Jugendlichen aufgesucht, denn hier liegen das Autonome Jugendzentrum, ein Abenteuerspielplatz, die Malschule / Ökozentrum und ein Kindergarten.

Planungsziel ist es, in dem mit Freiflächen nicht gerade üppig ausgestatteten Quartier ein differenziertes Angebot an Freiflächen mit ergänzenden sozialen Nutzungen für Kinder und Jugendliche zu schaffen und die derzeit bestehenden Anlagen zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Die Festsetzung von "Flächen für Gemeinbedarf" mit der o.g. Zweckbestimmung soll insbesondere der Sicherstellung einer ausreichenden Versorgung der Familien im neuen Ortsteil und den angrenzenden Ortsteilen mit Kindergartenplätzen dienen.

Als soziale Wohnfolgeeinrichtung soll am südöstlichen Rand des Plangebietes an der Vollbrachtstraße das Autonome Jugendzentrum (AJZ) als ein Treffpunkt für die Jugendlichen weitgehend erhalten und gesichert werden. Zur räumlichen Abgrenzung zum MI 4 und aus Lärmschutzgründen soll um das Gelände des AJZ eine zu begrünende Mauer errichtet werden.

Zur Deckung des Bedarfs an Spielflächen für ältere Kinder im Quartier ist der Abenteuerspielplatz an der Vollbrachtstraße zu erhalten und weiter zu entwickeln. Der Spielplatz soll hauptsächlich aus einem Angebot verschiedener offener und mit Gehölzen bewachsener Flächen bestehen und nur wenige vorgegebene Spielangebote enthalten.

Über die Flächen für Gemeinbedarf sind Wegebeziehungen von der Roststraße über die Planstraße A zur Vollbrachtstraße / zum AJZ durch die Festsetzung eines öffentlichen Gehrechts vorgesehen.

Auf den Flächen für Gemeinbedarf sind ein- bis zweigeschossige bauliche Anlagen und Gebäude entsprechend der vorgesehenen Nutzung zulässig.

Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie des weitgehenden Erhalts der vorhandenen landschaftlichen Strukturen wird der Mindestanteil der nicht zu versiegelnden Flächen auf 70 % der jeweiligen Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt.

## **2.5. Wasserversorgung / Abwasserentsorgung / Versorgungsflächen, -anlagen und -leitungen § 1 (5) Nr. 8 BauGB**

### **2.5.1. Wasserversorgung**

Das Plangebiet wird an die städtische Wasserversorgung angeschlossen. Hierzu werden entsprechende Trassen im Verlauf der Haupterschließungsstraßen, der öffentlichen Parkflächen, der privaten Erschließungs- und Verkehrsflächen, bzw. in den mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen vorgehalten. Das Merkblatt DVGW 403 (Mindestabstände unterirdischer Bauwerke, deren Anlagen sowie von Fundamenten zu Wasserversorgungsanlagen), sowie der ATV / DVGW / FGSV Hinweis H 162 "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" und die DIN 19630 (Schutzstreifen für Versorgungsleitungen) sind bei den Baumaßnahmen zu beachten.

Die Löschwasserversorgung ist im Plangebiet entsprechend dem DVGW - Arbeitsblatt W 405 zu dimensionieren. Die Anlage von Unterflurhydranten im Straßenraum im Abstand von ca. 80 bis 120 m wird im Rahmen der noch zu erstellenden Ausbauplanungen für die Straßen festgelegt.

Derzeit ist das Plangebiet hinsichtlich der Wasserversorgung nicht ausreichend erschlossen. Dies betrifft sowohl die äußere Erschließung, für die es einen Erneuerungsbedarf gibt, als auch für die innere Erschließung des Plangebiets.

### **2.5.2. Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluß der Bauflächen an die öffentliche Kanalisation. Da die vorhandenen Kanäle (DN 350 / Mittelhäuserstr., DN 300 / Salinenstraße) derart überlastet sind, ist die Realisierung der geplanten Gewerbe- und Wohnbebauung im Plangebiet ohne die Realisierung des Hauptsammlers 5 vom Illversgehofener Platz bis zur Lobensteiner Str. nicht möglich. Lediglich klassische Lückenschließungen in den vorhandenen Straßenbereichen sind auch unter den gegenwärtigen Entwässerungsbedingungen realisierbar.

Der Zeitpunkt der Realisierung des Hauptsammlers 5 ist aufgrund der derzeit nicht möglichen finanziellen Absicherung ungewiß; frühestens ab dem Jahre 2000 - 2005 ist mit seiner Fertigstellung zu rechnen. Entsprechend der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes erstreckt sich die Erschließungspflicht der Gemeinde gem.

§ 123 BauGB nach Erlaß des qualifizierten B - Plans nur auf die nach Maßgabe der nach § 34 BauGB bebaubaren Grundstücke in den vorhandenen Straßenrandbereichen. Der B - Plan entfaltet bei der beabsichtigten verzögerten Realisierung des Hauptsammlers nach dem Erlaß der B-Plan-Satzung keine Sperrwirkung auf private Grundstücke. Um die stadtentwicklungspolitisch erforderliche bauliche Entwicklung am Ilversgehofener Platz auch im Hinblick auf die gewünschte Initialwirkung auf die umliegenden Gebiete nicht zu verzögern, wird angestrebt, den 1. Bauabschnitt an der Salinenstraße vor Realisierung des Hauptsammlers unter Bau einer Versickerungsanlage / Regenrückhaltemulde als Übergangslösung zu realisieren (s.a. Planvollzug Kap. 4).

Der Hauptsammler 7 (HS 7) ist als unterirdische Hauptabwasserleitung festgesetzt und darf nicht überbaut werden.

### **2.5.3. Sonstige Versorgungsflächen, -anlagen, -leitungen**

Zur Versorgung des Gebietes mit Anlagen der Telekommunikation, Gas und Elektrizität bedarf es erheblicher Vorarbeiten der Telekom und der Energieversorgungsunternehmen.

Entsprechende Leitungstrassen werden im Verlauf des Erschließungssystems zugunsten der Erschließungsträger vorgehalten. Sind auf privaten Grundstücken Leitungstrassen erforderlich, so sind hierfür im Bebauungsplan entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorgesehen.

Die Vorarbeiten und die Installationen der Telekom im Bereich der Linientechnik sowie der Vermittlungs- und Übertragungstechnik erfordern einen Zeitraum von mehreren Monaten.

Die Versorgungsunternehmen sind frühzeitig über die Realisierung und Abwicklung des Vorhabens zu informieren.

### **2.5.4. Abfallwirtschaft**

Der Bestand und die beabsichtigte Errichtung von ca. 440 bis 512 Wohneinheiten (WE) mit ca. 1 100 bis 1 280 EinwohnerInnen (EW) und die Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben erfordert Standorte für Recycling- / Wertstoffcontainer. Es ist beabsichtigt, die Standorte für Container im öffentlichen Straßenraum anzuordnen. Die genaue Lage der Abfallcontainer wird in entsprechenden Straßenausbauplänen festgelegt.

Zur Schonung der Deponieressourcen - im Sinne der TA Siedlungsabfall - soll der im Zuge der baulichen Maßnahmen anfallende Bodenaushub, soweit technisch machbar, im Plangebiet verwertet und aufbereitet werden (z.B. landschaftsgestalterische Maßnahmen, Regenrückhaltemulde, usw. ).

## **2.6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Verwendungsverbot von luftverunreinigenden Stoffen / Kennzeichnung von Flächen die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind / Kampfmittel, Munitionsfunde (§ 1 (5) Nr. 7, Nr. 8 BauGB, § 9 (1) Nr. 23, Nr. 24, BauGB, § 9 (5) Nr. 3 BauGB**

### **2.6.1. Lärm**

#### **2.6.1.1. Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm**

Auf Grund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte sind bei der Errichtung oder Änderung der betroffenen Gebäude an der Mittelhäuser Straße und Salinenstraße besondere Schallschutzvorkehrungen wie folgt zu treffen:

- Generell sind die Art und der Umfang der o. g. Schutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise, sowie VDI 2719 - Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen - zu bemessen.
- Bei Wohngebäuden / Wohnnutzungen sind straßenseitig keine Wohn- und Aufenthaltsräume anzuordnen. Treppenhäuser, Bäder, Küchen, Toiletten, Laubengänge u.ä. können Nutzungen an der Straße zugewendeten Gebäudeseite sein. Ausnahmsweise können Wohn- und Aufenthaltsräume straßenseitig angeordnet werden, wenn Mindestanforderungen an die baulich schalldämmenden Maße gem. DIN 4109 erfüllt werden.
- Die Durchgänge des Gebäuderiegels straßenseitig der Salinenstraße müssen schallabsorbierend ausgekleidet werden.
- Da die gesetzlichen Grenzwerte der Lärmpegel bereits heute in den o.g. Straßen überschritten werden, ist es erforderlich, die geplanten Durchgänge von der lärmbelasteten Straße in die Hofräume im Verlauf der weiteren Planung (Hochbauplanung) so auszubilden, daß "Lärmbrücken" weitestgehend ausgeschlossen werden.
- Für Büro- und Geschäftsgebäude, bzw. Büro- / Geschäftsräume parallel zur Mittelhäuser Straße / Salinenstraße muß das Gesamtschalldämm - Maß von  $R_{w, res} = 40$  dB (A) eingehalten werden.

#### **2.6.1.2. Bewertung und Beurteilung der straßenbahnbedingten Lärmimmissionen**

Entsprechend den Lärmberechnungen des Büros Steger und Piening GmbH im Rahmen der UVP zur geplanten Straßenbahntrasse werden im Straßenbahnbetrieb an allen zu beurteilenden Punkten die Grenzwerte entsprechend der 16. BImSchV eingehalten.

An einigen Baugrenzen kann zwar durch das Zusammenwirken von Straßenbahnverkehr und motorisiertem Straßenverkehr eine Überschreitung der Grenzwerte nicht

ausgeschlossen werden, doch ist ohne den Straßenbahnausbau mit einer viel stärkeren Zunahme des motorisierten Straßenverkehrs (mit entsprechenden Lärmemissionen) zu rechnen.

### **2.6.1.3. Bewertung der gewerblich bedingten Lärmimmissionen**

Um eine Lärmverträglichkeit des Gewerbes mit dem Wohnen sicherzustellen, erfolgt auf dem Bebauungsplan der Hinweis, daß entsprechend des § 5 (4) Bau PrüfVO im Genehmigungsverfahren für Vorhaben in den Gebieten GE 1 bis GE 3 Schallschutznachweise vorzulegen sind, bei deren Prüfung die untere Immissionsschutzbehörde zu beteiligen ist.

### **2.6.2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 1 (5) Nr. 7 u. 8 BauGB / § 9 (5) Nr. 3 BauGB (Kontaminationen, Munitionsfunde)**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind mehrere kontaminationsverdächtige Standorte im Plangebiet bekannt (s.a. Pkt. 1.5.7.3.). Der Standort 1 "Vollbrachtstraße 72" wird im Bebauungsplan gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet, da hier punktuelle Kontaminationen durch Schwermetalle nachgewiesen wurden.

Für die Ablagerungen im ehemaligen Kiesabbaugebiet ist eine geoanalytische Erstbewertung nach Absprache mit dem Staatlichen Umweltamt Erfurt vom 22.03.1996 momentan nicht erforderlich.

Bei den lfd. Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 (s.a. Bestandsdarstellung) können bei Erdarbeiten erhebliche Bodenbelastungen mit umweltgefährdenden Stoffen auftreten. In dem Falle, daß Kontaminationen entdeckt werden, ist das SUA als zuständige Fachbehörde zur Festlegung der einzuleitenden Maßnahmen zu konsultieren.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, rechtzeitig vor Beginn der Abbruch- und Aushubarbeiten hat eine Deklarationsanalyse entsprechend der Parameterliste zur Untersuchung von Erdaushub, Auffüllungen und Bauschutt zu erfolgen. (LAGA - Richtlinie: Technische Regeln - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen vom 01.03.1994).

Mit der Durchführung der geforderten Maßnahme ist ein sachkundiges, ingenieurtechnisches Unternehmen zu beauftragen, das im Auftrag des Bauherrn, in Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt (SUA) Erfurt, Planungsregion Mittelthüringen in 99084 Erfurt, Gustav-Adolf-Straße 10, handelt.

Gem. Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzgesetz (ThAbfAG) vom 31.07.1991 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Thüringer Gesetz zur Änderung von Zuständigkeiten im Geschäftsbereich Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt vom 08.12.1995 (GVBl. S. 363) ist der Ergebnisbericht dem SUA zur fachlichen Stellungnahme bezüglich des Erfordernisses eines Abbruchkonzeptes sowie der Verwertung oder Entsorgung der Abbruch- und Aushubmassen bzw. zur Festlegung des Sanierungsumfanges gem. § 19 ThAbfAG vorzulegen. Abfälle i.S.d. § 2 des Abfallgesetzes (AbfG) i.V.m. der Abfallbestimmungsverordnung (AbfBestB) vom

03.04.1990 - auch zutreffend für belasteten Erdaushub und Bauschutt - unterliegen gem. § 11 AbfG einer besonderen Überwachung durch die zuständige Behörde.

Die Hinweise und Auflagen in den fachtechnischen Stellungnahmen der Abfallbehörden werden Bestandteil der Abbruch- / Baugenehmigung.

Erkenntnisse über Kampfmittel liegen der Stadt Erfurt nicht vor. Sollten jedoch während der Bauarbeiten Kampfmittel oder Munition gefunden werden, so ist unverzüglich die zuständige Ordnungsbehörde bei der Stadt Erfurt, die Polizei oder der Munitionsbergedienst des Landesverwaltungsamtes zu informieren.

### **2.6.3. Geruchsmissionen**

Die auf die spezielle Situation abhebende planungsrechtliche Konfliktbewältigung zwischen dem Malzwerk im GE 1 und der bestehenden und geplanten Wohnnutzung erfordert eine Einzelfallprüfung, um die tatsächliche Belastung des Gebietes und die immissionsschutzrechtliche Erheblichkeitsschwelle der Belastung konkret zu bestimmen. Da von der im Plangebiet vorhandenen Gemengelage nicht nur von einer gesteigerten Beschränkungspflicht des Emitenten, sondern auch von einer gesteigerten Duldungspflicht seitens der zu schützenden Wohnnutzung auszugehen ist, wurde in Abstimmung mit der oberen und unteren Immissionsschutzbehörde bis zu 9 % der Jahresstunden, an denen eine Geruchsbelastung feststellbar ist, als nicht erheblich belästigend angesehen. Die in den festgesetzten Mischgebieten zulässige Wohnnutzung trägt dem von dem Geruchsmissionsgutachten festgestellten Belastungen unter Berücksichtigung der abgestimmten Erheblichkeitsschwelle Rechnung. Die über der Erheblichkeitsschwelle belasteten Bereiche im Plangebiet werden als Flächen für Gemeinbedarf festgesetzt.

Die Karte mit der Darstellung der durch das Geruchsmissionsgutachten festgestellten Geruchsvorbelastung ist dem Bebauungsplan in der Anlage (Kap. 1.3.) beigelegt.

Im Sinne der im Bebauungsplanverfahren gebotenen planerischen Zurückhaltung wird jede weitergehende fachlich - technische Konfliktbewältigung dem immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren überlassen, das die Einordnung des Malzwerkes als nicht erheblich belästigender Betrieb in das Gewerbegebiet sicherstellen muß.

### **2.6.4. Verwendungsverbot von luftverunreinigenden Stoffen**

Die Stadt Erfurt hat durch die Thüringer Landesanstalt für Umwelt einen Luftreinhalteplan erstellen lassen.

Die Stadt Erfurt hat sich mit Beschluß 067 / 94 zum Ziel gesetzt, die Kohlendioxidbelastung (CO<sub>2</sub>) bis zum Jahr 2000 um 25 % zu reduzieren, da Erfurt als Smoggefährdungsgebiet im Sinne der Smog - Verordnung und als Untersuchungsgebiet gem. § 44 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ausgewiesen ist.

Von daher verbietet es sich, Abfälle zu verbrennen und weitere Emissionen von relevanten Mengen an Luftschadstoffen zuzulassen.



Aus diesen Gründen wird mit Rechtskraft des Bebauungsplanes bei der Errichtung von Feuerungsanlagen und bei der Veränderung bestehender Feuerungsanlagen das Verbrennen von festen und flüssigen Brennstoffen (z.B. Braunkohle, Anthrazit, Erdöl, ...) sowie das Verbrennen von Müll untersagt.

## **2.7. Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, (§ 8 BNatSchG) / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und Anpflanzen und Erhaltung von Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB / Zuordnung von Flächen und Maßnahmen als Ausgleich oder Ersatz gem. § 8 a) (1) 4 BNatSchG**

### **2.7.1. Allgemeines**

Die für die öffentlichen und privaten Grünflächen vorgesehenen o.g. Maßnahmen, bzw. die Flächen selbst dienen als Flächen für alle durch bebauungs- und straßenbaubedingte Maßnahmen hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft und den daraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen und werden diesen zugeordnet.

Um die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 6 VorlThürNatG zu minimieren, werden verschiedene Maßnahmen im integrierten Grünordnungsplan festgesetzt.

Im einzelnen werden diese eingriffsmindernden Maßnahmen über ökologisch, klimatisch und landschaftsästhetisch wirksame Auflagen für einzelne Baukörper, auf Grünflächen und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen realisiert.

### **2.7.2. Eingriffe und Konflikte durch Realisierung des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Ilversgehofener Platz / Mittelhäuser Straße sieht für das gesamte Planungsgebiet eine Verdichtung der Bebauung vor.

Aus der Planung ergeben sich Eingriffe vor allem durch die Inanspruchnahme von unbebauten versickerungsfähigen und vegetationsfähigen Flächen, die auch Lebensraum für zahlreiche Tierarten in der Stadt sind.

Als innerstädtische Bereiche sind die meisten Flächen im Planungsgebiet durch menschliche Eingriffe überformt. Heutige Brachflächen waren bebaut oder für gewerbliche Nutzungen befestigt. Nur im Bereich von Gärten kann noch vom Vorhandensein einer gewachsenen Bodenstruktur ausgegangen werden.

Die Bebauung und die Anlage entsprechender Erschließungsflächen reduzieren die Flächen auf denen Niederschläge versickern können erheblich.

Eine weitere Folge der verdichteten Bebauung ist die Veränderung des Mikroklimas im Planungsgebiet.

Der Bereich südlich der Roststraße ist zur Zeit geprägt durch bewachsene Flächen, die für die direkt angrenzenden bebauten Bereiche eine ausgleichende Klimafunktion haben. Die erhöhte Versiegelung durch Gebäude und Erschließungsflächen wird hier zur Ausbildung eines typischen Stadtklimas führen, das vor allem durch eine stärkere Aufheizung der Flächen bei geringer Luftfeuchtigkeit gekennzeichnet ist. Gebäudebezogene Gärten und Baumpflanzungen in den Erschließungsflächen können hier die Aufenthaltsqualität der Freiräume beträchtlich erhöhen und der Aufheizung entgegenwirken. Extensive Dachbegrünungen können auch die Aufheizung der Dachflächen vermindern. Die dichtere Bebauung erschwert die Durchlüftung des Gebietes, daher sind kleinklimatische Effekte direkt auf den Flächen von besonderer Bedeutung.

Der Bereich der Gewerbeflächen im Nordteil des Planungsgebietes ist zur Zeit geprägt durch große überbaute oder versiegelte Flächen, die sich bei Sonneneinstrahlung stark aufheizen. Die gewerbliche Nutzung verursacht Emissionen von Staub, Lärm und Abgasen. Da große Flächenanteile unbebaut sind, kommt es in der Nähe von Gebäuden oft zu unangenehmen Zugwinden. Der Bebauungsplan sieht vor, diesen Bereich stärker zu gliedern. Aus der Festsetzung der Grundflächenzahl, der nicht überbaubaren Flächen und von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ergibt sich bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ein erhöhter Anteil von unbebauten und unbefestigten Flächen. Hinzu kommt, daß die unbebauten Flächen nach der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt zu Teilen gärtnerisch angelegt werden müssen. Durch die Entsiegelung und die Begrünungsmaßnahmen wird das Mikroklima und die Aufenthaltsqualität in diesem Teil des Planungsgebietes verbessert. Die veränderte Gebäudestruktur und die Gehölzpflanzungen verändern auch die lokalen Windverhältnisse.

Die veränderte Bebauungsstruktur verändert das Freiraumangebot für die Stadtteilbewohnerinnen und -bewohner. Verwilderte Flächen, die von Jugendlichen und Kindern als Streifräume genutzt werden, werden bebaut. Ungenutzte Freiflächen, die vielleicht von Anliegern teilgenutzt wurden, werden bebaut oder neu genutzt. Der Anteil gebäudebezogener Gartenflächen wird erhöht. Die neue Bebauungsstruktur bewirkt auch eine kleinteiligere Gliederung der Freiflächen.

Durch die neuen Straßen erhöht sich der Anteil an öffentlichen Freiräumen. Die Durchlässigkeit und Erschließung im Planungsgebiet wird auch durch die neuen Fußwegeverbindungen verbessert. Begrünungsmaßnahmen in den Straßenräumen erhöhen die Aufenthaltsqualität der öffentlichen Freiräume.

Die Roststraße wird zwischen Mittelhäuser Straße und Vollbrachtstraße verkehrsberuhigt und so erheblich von Verkehrsimmissionen entlastet. Auch die Vollbrachtstraße wird verkehrsberuhigt. Die Magdeburger Allee soll ab Ilversgehofener Platz als Einbahnstraße rückgebaut werden. Die verlängerte Riethstraße und die Entlastungsstraße sollen den größten Teil des Verkehrsaufkommens im Planungsgebiet aufnehmen. Die neue Bebauung an der Mittelhäuser Straße wird erheblich durch Verkehrslärm und Abgase belastet, schafft aber auch immissionsarme Innenbereiche.

**Die Bilanzierung und die Maßnahmen für die bebauungs- und straßenbaubedingten Eingriffe des Bebauungsplanes sind in der Anlage (Kap. 1.7.) dargestellt.**

### **2.7.3. Begründung der grünordnerischen Festsetzungen**

#### **2.7.3.1. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB / Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB in den Gewerbegebieten**

In den Gewerbegebieten sind Teile der nicht überbaubaren Flächen sowohl als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als lineare Grünflächen als auch als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Sukzessionsflächen) ausgewiesen. Sie bewirken eine räumliche Gliederung und bilden sozusagen Pufferzonen zwischen den überbaubaren Flächen und zu den angrenzenden Nutzungen. Hier kann ein Großteil der durch die Begrünungssatzung geforderten Gehölzpflanzungen stattfinden oder die Flächen werden der Sukzession überlassen. Diese Grünflächen können für viele Tier- und Pflanzenarten Ersatz für die durch die Realisierung der Planung zerstörten Habitate sein. Sie haben nicht nur positive kleinklimatische Auswirkungen, sie können auch den Beschäftigten und den Besuchern der Gewerbebetriebe als Aufenthaltsräume dienen.

#### **2.7.3.2. Anpflanzen von Bäumen in öffentlichen Verkehrsflächen (Verkehrsbegleitgrün) sowie Bindungen für Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen für die Flächenaufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen. Die Gestaltung der Straßenverkehrsflächen wird in den noch zu erstellenden Straßenraumentwürfen dargestellt, wobei die im Gestaltungsplan dargestellten Festsetzungen des Grünordnungsplanes zu beachten sind. Im städtebaulichen Entwurf sind jedoch Vorschläge zur Gliederung des Straßenraumes durch Baumpflanzungen aufgezeichnet, die an dieser Stelle durch den integrierten Grünordnungsplan aufgegriffen werden. Die zeichnerischen Festsetzungen im Plan kennzeichnet nicht die konkreten Baumstandorte, sondern die Bereiche in denen Baumpflanzungen vorgenommen werden sollen. Bei der konkreten Festlegung der Baumstandorte müssen die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen, Ein- und Ausfahrten sowie die entsprechenden Freihaltungen für notwendige Sichtfelder berücksichtigt werden. Dies kann nur im Rahmen der Straßenaus- oder Umbauplanung geschehen.

Bei der Wahl der Baumarten müssen die Abstände der Bäume zu Gebäuden berücksichtigt werden.

Die Baumpflanzungen im Straßenraum sind auch Ersatz für im Zuge der Umsetzung der Bauleitplanung wegfallenden Bäume.

Im einzelnen sind in folgenden Bereichen Baumpflanzungen vorgesehen:

- Nordseite Roststraße: Die vorhandenen Reste einer Baumreihe zwischen Gehweg und Straße sollen zu einer Baumreihe in einem wassergebunden befestigtem Baumstreifen vervollständigt werden.
- Nordseite Salinenstraße: Die dichte Baumreihe bildet den abschließenden Schenkel des "grünen Dreiecks" zwischen Magdeburger Allee, Straße Ilversgehofener Platz und Salinenstraße

- Westseite Vollbrachtstraße: Die Vollbrachtstraße soll beidseitig durch Baumreihen gefaßt werden, die zum Teil in den öffentlichen Verkehrsflächen, zum Teil am Rand angrenzender Grundstücke angelegt werden.
- Verlängerte Riethstraße: Der Entwurf des Straßenausbauplanes sieht auf beiden Straßenseiten Baumpflanzungen in Kombination mit Stellplätzen vor. Es wird gefordert, die Baumpflanzungen zu verdichten.
- Die neue Planstraße A im südlichen Innenbereich soll durch eine umlaufende Baumreihe zwischen Gehweg und Fahrbahn räumlich gefaßt werden.
- Aufweitungen Mittelhäuser Straße: Der Bebauungsplan sieht nördlich und südlich der Einmündung der Roststraße eine Aufweitung des dicht bebauten Straßenraumes vor. In diesen Bereichen sollen auf der Ostseite zwischen Gehweg und Fahrbahn Baumreihen angelegt werden.

### **2.7.3.3. Straßenbegleitende Baumreihen auf privaten Flächen und öffentlichen Grünflächen als Maßnahme zum Anpflanzen von Bäumen sowie Bindungen für Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

An vielen Straßen im Planungsgebiet sind die öffentlichen Verkehrsflächen zu schmal, um zusätzlich zu den notwendigen Gehweg- und Fahrbahnflächen Baumreihen als Straßenraumbegrünung aufzunehmen. Häufig besteht jedoch auf angrenzenden Flächen die Möglichkeit dazu. Möglichst nah an die Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen gepflanzt, begrenzen solche Reihen großkroniger Bäume den Straßenraum und geben den Gehwegbereichen ein Blätterdach. Eine doppelte Lindenreihe soll den Übergang zwischen der öffentlichen Grünanlage des Ilversgehofener Platzes und den angrenzenden Straßen bilden.

In der Vollbrachtstraße sind Baumpflanzungen als Fortsetzung oder Spiegelung von Baumreihen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen geplant, deren Baumart und Pflanzabstände sie übernehmen sollten.

An der Westseite der Magdeburger Allee bilden Baumpflanzungen am Rand des MI 6 und des GE 1 die Fortsetzung der doppelten Baumreihe welche die Parkanlage des Ilversgehofener Platzes begrenzt.

An der Entlastungsstraße / Ostende der Riethstraße markieren Baumreihen die Grenze zwischen Verkehrsflächen und Gewerbeflächen. Die Pflanzabstände sollen höchstens 10 m betragen, um in den Bereichen zwischen den Zufahrten alleearartige Reihen zu erhalten.

Baumpflanzungen auf privaten Flächen sind Ausgleich für die auf den Flächen stattfindenden Eingriffe.

### 2.7.3.4. Gliederung und Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 20, Nr. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 (1) ThürBO

Direkt gebäudebezogene Gärten und Höfe sind die wichtigsten wohnungsergänzenden Freiräume der Stadtbewohner. Ihre Funktion als äußere Wohnräume kann von keinen anderen Freiflächen übernommen werden.

Besonders bei Bebauung, die vor allem zum Wohnen genutzt wird oder voraussichtlich genutzt werden wird, werden die nicht überbaubaren Flächen auf den Gebäuderückseiten den Gebäuden und den durch je ein Treppenhaus gebildeten Mietergemeinschaften als private Freiräume (Mietergärten) zugewiesen. Damit wird die vorhandene Struktur im Bereich der Blockrandbebauung der Roststraße erhalten und fortgesetzt. Auch bei den Zeilen an der Roststraße sollen die Flächen zwischen den Zeilen deutlich unterteilt werden in allgemeine gärtnerisch angelegte Flächen und Mietergärten.

Bei Neubauten in den Mischgebieten sind die rückwärtigen Flächen als Gärten anzulegen, um den durch die Anlage von Gebäuden entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren. Bei der Anlage von Tiefgaragen, die über die Gebäudeflächen hinausgehen sind diese mit einer mindestens 80 cm dicken Erdschicht zu bedecken um auch diese Flächen als private gärtnerisch angelegte Freiräume nutzbar zu machen.

Auch die sonstigen nicht überbaubaren Flächen im Umfeld der Gebäude sind aus den o.g. Gründen möglichst gering versiegelt und gärtnerisch im Sinne der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt anzulegen.

Entsprechend der Begrünungssatzung bei Baumaßnahmen der Stadt Erfurt vom 19.02.1992 sind die Vorgärten und die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke unter Verwendung von standortgerechten Arten zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten, zu unterhalten und instandzuhalten. Der Grünflächenanteil darf an den nicht überbauten Flächen folgende Anteile nicht unterschreiten: in den Mischgebieten MI 1 - 5, die auch zu großen teilen dem Wohnen dienen, 60 %, in Gewerbegebieten: 20 %. Weiterhin ist auf je 100 m<sup>2</sup> der gärtnerisch genutzten oder als Grünfläche angelegten Fläche ein Baum 1. Ordnung (Stammumfang 18 / 20 cm gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen und 20 % dieser Flächen in Mischgebieten mit Gehölzen zu bepflanzen. In Gewerbegebieten beträgt der Anteil der mit hochwachsenden Gehölzen zu bepflanzenden Flächen 50 % der o.g. Flächen.

### 2.7.3.5. Dach- und Fassadenbegrünung

Im Bebauungsplangebiet ist eine Dachbegrünung zwar nicht festgesetzt, aber durchaus erwünscht. Ein positiver Effekt der Dachbegrünung ist eine verzögerte Wasserabgabe, so daß bei Starkregen eine zeitliche Entzerrung des Abflußvorgangs möglich ist. Durch eine fachgerecht ausgeführte Dachbegrünung kann, nach Lieseckes "Grundlagen der Dachbegrünung", bei einer Substrathöhe von 7 cm von einer Regenwasserrückhaltung von 50 - 70 % ausgegangen werden. Die Wasserhaltekapazität ist jedoch bei stark ausgetrockneten Substraten wesentlich geringer.

Zur Verbesserung des Stadtklimas, zur Schaffung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen sowie zur allgemeinen Erhöhung des Grünanteils in dem vegetationsarmen Plangebiet sind Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster- oder

Türöffnung vorweisen, pro angefangene 5 m mit 2 - 3 Kletterpflanzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Für Fassadenbegrünungen werden folgende Pflanzenarten vorgeschlagen:

Kletterrosen	Rosa spec.
Waldrebe	Clematis spec.
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Wilder Wein	Parthenocissus spec.
Knöterich	Polygonum aubertii
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Heimisches Geißblatt	Lonicera xylosteum
Blauregen	Wisteria sinensis

#### 2.7.4. Fauna / Vogelarten

Durch den Abriß alter Schuppen und Gebäude und die neue Bebauung werden zunächst Brutmöglichkeiten und Nahrungsbiotope zerstört. Die dichtere Bebauung verringert auch das Angebot an ungestörten Bereichen. Solche Bereiche entstehen aber im Bereich der Gewerbeflächen neu. Durch die abzusehende Vergrößerung der gärtnerisch gepflegten Flächen besteht weiterhin ein gutes Angebot für typische Stadtvögel. Dohle, Turmfalke, Mehlschwalbe und Mauersegler, die für ihr Brutgeschäft auf Nischen und Höhlen in Gebäuden angewiesen sind, können durch Nisthilfen im Planungsgebiet gehalten werden.

#### 2.8. Denkmale / Bodendenkmale gem. § 9 (6) BauGB i.V.m §§ 15, 16 und 20 Denkmalschutzgesetz / §§ 12 bis 21 ThDSchG

Im Plangebiet sind keine Denkmale vorhanden. Da aber in unmittelbarer Umgebung und aus dem Plangebiet selbst zahlreiche archäologische Funde vorliegen, wird auf die Anzeige- und Erlaubnispflicht gem. §§ 12, 13, 15 und 16 ThDSchG ausdrücklich verwiesen:

Wenn bei Erdarbeiten Kulturdenkmale, kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Mauerreste, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Erfurt als untere Denkmalbehörde oder dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege in Weimar anzuzeigen und die Fundstelle / der Fund eine Woche in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.

Für mit Erdarbeiten verbundene Bauvorhaben ist eine Erlaubnis gem. § 13 ThDSchG erforderlich.

## 2.9. Flächenbilanz / Städtebauliche Kenndaten

### Flächenbilanz

	Flächennutzung	in ha	in %
1	Nettowohnbauland Mischgebiete  MI 1 ca. 3,2 ha davon überbaubare Flächen: 1,3 ha (41 %) davon nicht überbaubare Flächen: 1,9 ha (59 %)  MI 2 ca. 0,64 ha davon überbaubare Flächen: 0,47 ha (73 %) davon nicht überbaubare Flächen: 0,17 ha (27 %)  MI 3 ca. 0,31 ha davon überbaubare Flächen: 0,31 ha (100 %)  MI 4 ca. 1,18 ha davon überbaubare Flächen: 0,58 ha (49 %) davon nicht überbaubare Flächen: 0,16 ha (14 %) davon gärtnerisch anzulegende Flächen: 0,44 ha (37 %)  MI 5 ca. 0,44 ha davon überbaubare Flächen: 0,23 ha (52 %) davon nicht überbaubare Flächen: 0,21 ha (48 %)  MI 6 ca. 0,2 ha davon überbaubare Flächen: 0,13 ha (65 %) davon nicht überbaubare Flächen: 0,07 ha (35 %)	ca. 5,67 ha	31,4 %
2	Nettobauland Gewerbegebiete  GE 1 ca. 1,85 ha davon überbaubare Flächen: 1,26 ha (68 %) davon nicht überbaubare Flächen: 0,40 ha (22 %) davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern 0,19 ha (10 %)  GE 2 ca. 0,7 davon überbaubare Flächen: 0,58 ha (83 %) davon nicht überbaubare Flächen: 0,09 ha (13 %) davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern 0,03 ha (4 %)  GE 3 ca. 2,85 ha davon überbaubare Flächen: 1,88 ha (66 %) davon nicht überbaubare Flächen: 0,40 ha (14 %) davon Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 0,57 ha (20 %)	ca. 5,4 ha	28,4 %
3	Öffentliche Straßenverkehrsflächen inkl. Flächen für die Straßenbahn	ca. 3,13 ha	16,5 %
4	Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	ca. 2,0 ha	10,5 %
5	Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park	ca. 1,1 ha	5,8 %
6	Fläche für Gemeinbedarf ca. 1,1 ha davon Grünflächen 0,77 ha (70 %)	ca. 1,1 ha	5,8 %
7	Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	ca. 0,3 ha	1,6 %
8	Gesamtfläche ca.	19,0 ha	100 %

## Stellplatzbedarfsberechnung (Planung)

Lfd. Nr.	Lage	Baugebiet	Nutzung	Bruttogeschossfläche (m <sup>2</sup> )	Nettogeschossfläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl der Wohneinheiten (WE)	Anzahl der Stellplätze
1	Baufläche nördl. der Riethstraße	GE 2 / GE 3	Gewerbe	13.248	10.598	-	176
2	Baufläche südl. der Riethstraße	MI 2	Wohnen	10.848	8.678	124	149
		MI 2	Gewerbe	3.316	1.986	-	66
3	Baufläche östl. der Vollbrachtstraße	GE 3	Gewerbe	5.055	4.044	-	67
4	Baufläche nördl. der Roststraße	MI 1	Wohnen	5.490	4.392	63	75
		MI 1	Gewerbe	1.300	780	-	26
5	Baufläche südl. der Roststraße	MI 1 / MI 5	Wohnen	8.505	6.804	97	116
		MI 1 / MI 5	Gewerbe	2.412	1.447	-	48
6	Baufläche nördl. der Salinenstraße	MI 3 / MI 4	Wohnen	19.325	15.460	220	264
		MI 3 / MI 4	Gewerbe	5.647	3.388	-	113
7	Baufläche südl. der Salinenstraße	MI 6	Wohnen	720	576	8	10
		MI 6	Gewerbe	360	216	-	7
<b>Summe:</b>							<b>1.117</b>
davon Stellplätze für Wohnen							<b>614</b>
Stellplätze für Gewerbe im Mischgebiet							<b>260</b>
Stellplätze für Gewerbe im Gewerbegebiet							<b>243</b>

## Erläuterung:

- Die Nettogeschossfläche für Wohnflächen ergibt sich aus der Bruttogeschossfläche x 0,8. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 70 m<sup>2</sup>; pro Wohneinheit werden 1,2 Stellplätze berücksichtigt.
- Der unterschiedlichen Berechnung der Gewerbeflächen liegen folgende Vorgaben zugrunde:  
 Bruttogeschossfläche x 0,6 = Nutzfläche für Einzelhandel und Dienstleistungen mit je 1 Stellplatz pro 30 m<sup>2</sup>  
 Bruttogeschossfläche x 0,8 = Nutzfläche für Handwerks- und Gewerbebetriebe mit je 1 Stellplatz pro 60 m<sup>2</sup>



### Dichtewerte für Mischgebiete

1	Wohneinheiten MI 1 bis 6	WE	ca. 440 bis 512 WE
2	Belegungsziffer Einwohner	2, 5 EW / WE	1 100 bis 1 280 EW
3	Nettowohnungs- dichte MI	WE je ha Netto- wohnbauland	73, 3 WE / h bis 85, 3 WE / ha
4	Einwohner- dichte MI	EW / ha	183, 3 EW / ha bis 213, 33 EW / ha

### 3. Folgekosten für die Gemeinde

Die Kosten der inneren Erschließung werden von den einzelnen Bauherren der Flächen über einen Erschließungsvertrag zugeordnet.

Die Kosten für den Ausgleich, bzw. den Ersatz für die in Natur und Landschaft vorgenommenen Eingriffe werden dem Eingriffsverursacher über die Zuordnung der Eingriffe zu den Ausgleichsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes verteilt. Mit den Investoren sind zur Vereinfachung der Umsetzung dieser Maßnahmen öffentlich - rechtliche Verträge zu schließen.

### 4. Planvollzug

Die Umsetzung der geplanten Gewerbe- und Wohnbebauung im Plangebiet ist abhängig vom Bau des HS 5, der frühestens ab dem Jahre 2000 - 2005 realisierbar ist. (vgl. Kap. Abwasserentsorgung). Dies steht im Widerspruch zu der stadtentwicklungspolitisch gewünschten baldigen baulichen Entwicklung des innenstadtnahen Standortes am Ende der Magistrale Magdeburger Allee. Um schon vor der Fertigstellung des Hauptsammlers 5 einen Akzent im Plangebiet setzen zu können, ist beabsichtigt, einen ersten Bauabschnitt an der Salinenstr. (MI 3, MI 4) unter Bau einer Regenversickerungsanlage als Übergangslösung nach Erlaß der Bebauungsplansatzung zu realisieren.

Die genaue Konzeption der Versickerungsanlage ist im Baugenehmigungsverfahren darzustellen. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis / Bewilligung nach § 7 und § 8 WHG. Zudem sind die Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Erfurt vom 16.12.1992 zu beachten.

Für die Dimensionierung der Versickerungsanlage wurden erste Berechnungen durchgeführt, die in der Anlage zur Begründung (Kap. 1.5) dargestellt sind. Die Fläche für die 1.250 m<sup>2</sup> große Versickerungsanlage / Regenrückhaltemulde kann im Rahmen des 1. Bauabschnittes unter Anpachtung einer Teilfläche westl. des AJZ, für die eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt ist, oder auf privater Fläche nachgewiesen werden.

Folgende Auflagen sind bei der Realisierung der Versickerungsanlage zu beachten:

- Die Versickerungsanlage muß vom Bauträger auf eigene Kosten gebaut und betrieben werden.
- Die Regenentwässerung ist so zu konzipieren, daß nach Sanierung des Abwassernetzes ein Anschluß an das städtische Entwässerungsnetz möglich wird.

In Bezug auf die bauliche Umsetzung der Gestaltungsvorschläge für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird zunächst das derzeitige Straßennetz bzw. die Straßenführung im wesentlichen beibehalten. Das betrifft besonders die Salinenstraße und die Vollbrachtstraße.

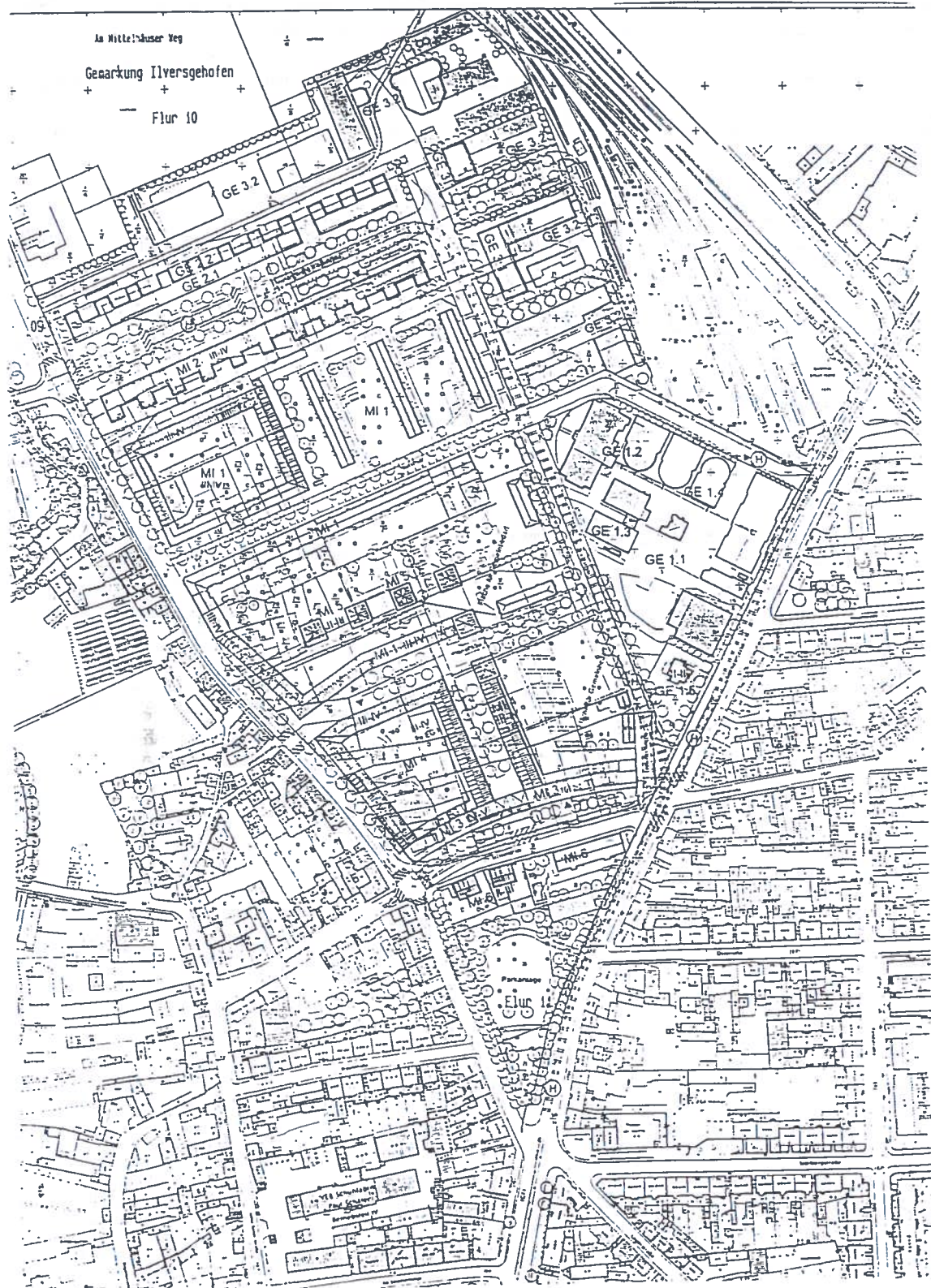
## 5. Bodenordnung § 45 ff BauGB

Gem. § 46 BauGB i.V.m. § 1 (1), der Verordnung über die Umlegungsausschüsse vom 06.08.91 (GVBl. S. 341), ist für das südliche Plangebiet (südlich der Roststraße) mit Beschluß vom 26.06.1996 (Beschluß - Nr. 167 / 96) die gesetzliche Umlegung angeordnet worden, da die im Plangebiet liegenden Grundstücke aufgrund ihres Zuschnittes eine zügige Umsetzung der Planungsabsichten nicht erwarten lassen.

Die Realisierung des 1. BA (zwischen Salinenstraße und Planstraße A) kann nur in einem Zuge durch einen Investor erfolgen; die übrige geplante Neubebauung im Umlegungsgebiet kann erst nach Herstellung des Hauptsammlers 5 abschnittsweise realisiert werden. Im Umlegungsgebiet befindet sich ein Großteil des Grund und Bodens in öffentlicher Hand.

Für das restliche Plangebiet wird eine private Bodenordnung entsprechend des Umsetzungserfordernisses der Planungsabsichten (z.B. der Realisierung der Straßenbahntrasse in der verlängerten Riethstraße / Vollbrachtstraße) angestrebt. Kurzfristiger Handlungsbedarf besteht hier nicht.

### Gestaltungsplan (o.M.)



# 1. Textliche Festsetzungen

## 1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 1, 2  
BauGB / §§ 1, 6,  
8, 12 bis 23  
BauNVO

### 1.1.1. Mischgebiet 1 (MI 1)

§ 6 BauNVO i.V.m. §  
1 (4), (5), (6)  
BauNVO und § 13  
BauNVO

Gem. § 6 (2) BauNVO sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 (5) i.V.m. § 1 (5) BauNVO, sofern die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt bleibt, Einzelhandelsbetriebe, Verwaltungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und sonstige Gewerbebetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit für sonstige Gewerbebetriebe gem. § 1 (5) und (8) BauNVO gilt nicht für die Teile des Mischgebietes 1, die sich parallel am Straßenrand zur Mittelhäuser Straße befinden. Sie sind dort zulässig.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i.S. des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

GRZ 0,6; GFZ 1,2

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt III - IV, als Bauweise wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

**1.1.2. Mischgebiet 2 (MI 2)****§ 6 BauNVO i.V.m. §  
1 (4), (5), (6)  
BauNVO und § 16  
BauNVO**

Gem. § 6 (2) BauNVO sind Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Verwaltungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche Zwecke, sonstige Gewerbebetriebe und Wohngebäude zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO Einzelhandelsbetriebe. Hiervon ausgenommen sind gem. § 1 (5) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe der Branchen Lebensmittel, Textilien, Schuh- und Lederwaren als Betriebe der Erstversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs; diese Branchen der Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

Die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i.S. des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ebenso wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 (4) i.V.m. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

GRZ 0,6; GFZ 1,2

Geschlossene Bauweise mit drei bis vier Vollgeschossen.

Die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) und (4) BauNVO wird mit der Traufhöhe (TH) als Mindestmaß mit 8,5 m und Höchstmaß mit 13,5 m festgesetzt.

**1.1.3. Mischgebiet 3 (MI 3)****§ 6 BauNVO i.V.m.  
§ 1 (4), (5), (6), (7)  
BauNVO und §§ 16,  
19 BauNVO**

Gem. § 6 (2) BauNVO sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Verwaltungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und sonstige Gewerbebetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

Wohnnutzungen (Wohnungen) in Gebäuden sind gem. § 1 (7) Nr. 1 BauNVO aus besonderen städtebaulichen Gründen nur ab dem zweiten Obergeschoß zulässig.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i.S. des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Höhe der baulichen Anlagen. Dabei entspricht die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Die Bauweise wird als geschlossene Bauweise mit vier- bis fünf Vollgeschossen festgesetzt.

Die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) und (4) BauNVO wird mit der Traufhöhe (TH) als Mindestmaß mit 13,5 m und als Höchstmaß mit 16,5 m festgesetzt.

Tiefgaragen sind unterhalb der nicht überbaubaren und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es wird gem. § 19 (4) Satz 3 und Satz 4 BauNVO festgesetzt, daß bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen baulicher Anlagen (Tiefgaragen) unterhalb der Geländeoberfläche nicht mitzurechnen sind.

#### 1.1.4. Mischgebiet 4 (MI 4)

§ 6 BauNVO i.V.m.  
§ 1 (4), (5), (6)  
BauNVO und §§ 15,  
19 BauNVO

Gem. § 6 (2) BauNVO sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und sonstige Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i.S. des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Höhe der baulichen Anlagen. Dabei entspricht die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Es wird eine geschlossene Bauweise mit III bis IV Vollgeschossen festgesetzt.

Die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) und (4) BauNVO wird mit der Traufhöhe (TH) als Mindestmaß mit 8,5 m und Höchstmaß mit 13,5 m festgesetzt.

Tiefgaragen sind unterhalb der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Fläche (GFL 3), der nicht überbaubaren und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es wird gem. § 19 (4) Satz 3 und Satz 4 BauNVO festgesetzt, daß bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen baulicher Anlagen (Tiefgaragen) unterhalb der Geländeoberfläche nicht mitzurechnen sind.

#### 1.1.5. Mischgebiet 5 (MI 5)

§ 6 BauNVO i.V.m.  
§ 1 (4), (5), (6)  
BauNVO und §§ 16,  
19 BauNVO

Gem. § 6 (2) BauNVO sind Wohngebäude und Gewerbebetriebe zulässig.

Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Verwaltungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und sonstige Gewerbebetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i.S. des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Es wird eine offene Bauweise mit II - III Vollgeschossen und einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 festgesetzt.

Tiefgaragen sind unterhalb der nicht überbaubaren und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es wird gem. § 19 (4) Satz 3 und Satz 4 BauNVO festgesetzt, daß bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen baulicher Anlagen (Tiefgaragen) unterhalb der Geländeoberfläche nicht mitzurechnen sind.

#### 1.1.6. Mischgebiet 6 (MI 6)

§ 6 BauNVO i.V.m.  
§ 1 (4), (5), (6)  
BauNVO und § 16,  
BauNVO

Gem. § 6 (2) BauNVO sind Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe zulässig.

Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Verwaltungen und sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i.S. des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Die GRZ beträgt 0,6; die GFZ 1,2.

Es wird eine offene Bauweise mit II - III Vollgeschossen festgesetzt.

#### 1.1.7. Gegliedertes Gewerbegebiet 1 (GE 1.1 bis GE 1.5)

§ 8 BauNVO i.V.m. §  
1 (4), (5), (6), (8)  
BauNVO und § 16  
BauNVO

Im GE 1.1 bis GE 1.4 sind gem. § 8 (2) Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Die sonst ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind im GE 1.1 bis GE 1.5 gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig gem. § 8 (3) Nr. 1 u. 2 BauNVO im GE 1.1 bis GE 1.5 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb baulich zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO Nr. 1 im GE 1.1 bis GE 1.5 nicht zulässig.

Geschäftshäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind im GE 1.1 bis GE 1.5 gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Einzelhandelsbetriebe als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art sind gem. § 1 (5) BauNVO GE 1.1 bis GE 1.5 nicht zulässig.

Im GE 1.5 sind ausschließlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude mit zwei bis drei Vollgeschossen als Mindest- und Höchstmaß zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 gem. § 17 (1) BauNVO festgesetzt. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird mit 2,4 für das GE 1.3 bestimmt.



Die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) und (4) BauNVO wird für das GE 1.1 als Höchstmaß von 15 m festgesetzt. Diese Höhe kann für Anlagen die der Nr. 7.20 "Maizdarren", Spalte 2, des Anhangs der 4. BImSchVO (Bundesimmissionsschutzverordnung) entsprechen, im GE 1.2 bis maximal 25 m, im GE 1.3 bis maximal 41 m und im GE 1.4 bis maximal 45 m überschritten werden.

1.1.8. Gewerbegebiet 2 (GE 2)

§ 8 BauNVO i.V.m. §  
1 (4), (5), (6), (8)  
BauNVO und § 16  
BauNVO

Zulässig gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO sind Gewerbebetriebe aller Art.

Weiterhin sind gem. § 8 (2) Nr. 2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Erheblichen Zu- und Abgangsverkehr erzeugende Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 8 (2) Nr. 1 BauNVO), Tankstellen (§ 8 (2) Nr. 3 BauNVO) und Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 (2) Nr. 4 BauNVO) sind gem. § 1 (5) BauNVO unzulässig.

Einzelhandelsbetriebe als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art sind gem. § 1 (5) BauNVO im GE 2 ausnahmsweise zulässig. Hiervon ausgenommen sind gem. § 1 (5) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe der Branchen Lebensmittel, Textilien, Schuh- und Lederwaren als Betriebe der Erstversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs; diese Branchen der Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig gem. § 8 (3) Nr. 1 u. 2 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb baulich zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 2,4 festgesetzt.

Die Höhe von baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO / § 16 (2) und (4) BauNVO wird im GE 2.1 mit der Traufhöhe (TH) als Mindestmaß mit 8,5 m und Höchstmaß mit 13,5 m und im GE 2.2 mit der maximalen Höhe (H) der baulichen Anlagen mit 13,5 m festgesetzt.

#### 1.1.9. Gewerbegebiet 3 (GE 3)

§ 8 BauNVO i.V.m. §  
1 (4), (5), (6), (8)  
BauNVO u. § 16  
BauNVO

Zulässig gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO sind Gewerbebetriebe aller Art.

Weiterhin sind gem. § 8 (2) Nr. 2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Erheblichen Zu- und Abgangsverkehr erzeugende Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 8 (2) Nr. 1 BauNVO), Tankstellen (§ 8 (2) Nr. 3 BauNVO) und Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 (2) Nr. 4 BauNVO) sind gem. § 1 (5) BauNVO unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig gem. § 8 (3) Nr. 1 u. 2 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb baulich zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Einzelhandelsbetriebe als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 2,4 festgesetzt.

Die Traufhöhe (TH) für bauliche Anlagen für das GE 3.1 wird als Mindestmaß mit 8,5 m und Höchstmaß mit 13,5 m (III - IV Vollgeschosse) festgesetzt.

Für das GE 3.2 wird die maximale Höhe von baulichen Anlagen als Höchstmaß mit 13,5 m bestimmt.

**1.1.10. Höhe der baulichen Anlagen****§ 18 BauNVO**

Gem. § 18 (1) BauNVO werden für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die Bezugspunkte wie folgt bestimmt:

Bezugsebene für die Festsetzung einer Traufhöhe (TH) und einer Höhe baulicher Anlagen (H) ist die Oberkante der jeweils nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Die Traufhöhe / die Höhe baulicher Anlagen ist hierbei die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

**1.1.11. Nebenanlagen****§ 14 BauNVO**

Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO sind in den Mischgebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und -garagen zulässig.

Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO sind in den Gewerbegebieten nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

**1.2. Stellplätze, Garagen, Ein- Ausfahrten****§ 9 (1) Nr. 4, 11  
u. 22 BauGB / §  
12 BauNVO**

Stellplätze / Garagen / Carports gem. § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB sind in den Mischgebieten gem. § 12 (1) u. (6) BauNVO nur auf den im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze, Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätzen zulässig.

Tiefgaragen sind gem. § 12 (1), (4) u. (6) BauNVO unterhalb der festgesetzten überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen / der Geländeoberfläche zulässig. Tiefgaragen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 80 cm zu versehen.

Ein- und Ausfahrten für Tiefgaragen sind nur innerhalb der im Plan festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche zulässig.

Im GE 2 sind Ein- und Ausfahrten für Tiefgaragen ausnahmsweise an der verlängerten Riethstraße zulässig, wenn die Anlage von Ein- und Ausfahrten an anderer Stelle nachweisbar nicht möglich ist.

Stellplätze in den Mischgebieten sind so zu befestigen, daß ein Abflußbeiwert unter 0,6 erreicht wird (z.B. Rasenpflaster).

Die Hauptein- und Ausfahrt zum GE (1) hat ausschließlich über den im Planteil festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereich an der Roststraße zu erfolgen.

Der Gleisanschluß des GE (1) ist zu erhalten.

**1.3. Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule, Anlagen für soziale Zwecke**

**§ 9 (1) Nr. 5  
BauGB**

Auf den Flächen für Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB sind ein- bis zweigeschossige bauliche Anlagen entsprechend der vorgesehenen Nutzung, einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen zulässig.

Der Mindestanteil der nicht zu versiegelnden Fläche beträgt 70 % der jeweiligen Grundstücksfläche.

**1.4. Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Anpflanzen u. Erhaltung von Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen / Zuordnung von Flächen und Maßnahmen als Ausgleich oder Ersatz**

**§ 9 (1) Nr. 20 u.  
Nr. 25 BauGB /  
§ 8 a) (1) 4  
BNatSchG**

Die in den öffentlichen Grünflächen, Straßenverkehrsflächen und in den nicht überbaubaren, privaten Flächen vorgesehenen Maßnahmen dienen als Ausgleich für alle durch bauliche Maßnahmen (Gebäude und Straßen) hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft und werden diesen für die einzelnen Baugebiete wie folgt zugeordnet:

**Ausgleichsmaßnahmen  
Zuordnung zu den einzelnen Baugebieten**

Eingriffsort	Ausgleichsort	Maßnahme
MI 3 und 4 1. Bauabschnitt	MI 3 und 4 1. Bauabschnitt	Anlage von Gärten auf den Gebäuderückseiten Baumpflanzungen in GFL-Flächen, mind. 10 St.
	gesamter Bereich Ilversgehofener Platz	Entsiegelung von befestigten und bebauten Flächen Pflanzung von Baumreihen Vergrößerung der Parkanlage
MI 1 und 5 südl. Roststraße	MI 1 und 5	Entsiegelung zukünftiger Gartenflächen Strukturierung neuer Gärten entsprechend der Begrünungssatzung für Wohngebiete
	MI 1 Roststraße 7 - 12	Strukturierung der rückwärtigen Freiflächen mit Gehölzen entsprechend der Begrünungssatzung für Wohngebiete
	Roststraße	Pflanzung von Straßenbäumen, mind. 12 Stück
MI 1 nördl. Roststraße	MI 1, Freiflächen der Zeilenbebauung	Abgrenzung und Strukturierung der Freiflächen mit Gehölzen entsprechend der Begrünungssatzung für Wohngebiete Baumpflanzungen an der westlichen "Garagenzufahrt", mind. 8 Stück
	MI 1 neuer Blockinnenbereich	Entsiegelung Anlage strukturreicher Gärten
	Mittelhäuser Straße in Höhe des MI 1	Pflanzung von Straßenbäumen, mind. 8 Stück
MI 2	Mittelhäuser Straße in Höhe des MI 2	Pflanzung von Straßenbäumen, mind. 4 Stück
MI 6	MI 6	Entsiegelung und Strukturierung der Freiflächen mit Gehölzen
GE 1	GE 1	Pflanzung von Baumreihen und Gehölzstreifen
GE 2	GE 2, Pflanzstreifen	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Flächen für Gemeinbedarf	Flächen für Gemeinbedarf	Entsiegelung der Betonfläche nördlich der Malschule / Ökozentrum, mind. 300 m <sup>2</sup> Strukturierung des Grundstücks der Malschule / Ökozentrum Baumpflanzungen an der Grenze zur Vollbrachtstraße, mind. 5 Stück
Salinenstraße	Salinenstraße	Pflanzung von Straßenbäumen, mind. 20 Stück
Planstraße A	Planstraße A	Pflanzung von Straßenbäumen, mind. 16 Stück
	Mittelhäuser Straße, Aufweitung Planstraße A	Pflanzung von Straßenbäumen, mind. 11 Stück
	Vollbrachtstraße	Pflanzung von Straßenbäumen, mind. 5 Stück
Mittelhäuser Straße	Mittelhäuser Straße	Pflanzung von Straßenbäumen, mind. 5 Stück
Verlängerte Riethstraße	verlängerte Riethstraße	Baumpflanzungen, mind. 38 Stück
Entlastungsstr.	Entlastungsstraße	Baumpflanzungen, mind. 12 Stück

**1.4.1. Öffentliche Grünflächen****"Parkanlage Iversgehofener Platz"****§ 9 (1) Nr. 15  
BauGB**

Die im Bebauungsplan gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB gärtnerisch anzulegen und mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen entsprechend den Empfehlungen des Grünordnungsplanes zu bepflanzen. Es sind überwiegend heimische Laubholzarten zu verwenden. Mindestpflanzgröße der Bäume: Hochstämme 18 / 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, 3 x verpflanzt, ohne Ballen.

Die Wege der öffentlichen Grünfläche sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (wassergebundene Decke, Breitfugenpflaster, ...).

Die öffentliche Grünfläche dient als Ausgleichsfläche im Sinne des Naturschutzrechtes und ist den bebauungsbedingten Eingriffen im MI 3 / MI 4 zugeordnet.

**1.4.2. Gliederung und Gestaltung der nicht überbauten  
Grundstücksflächen****§ 9 (1) Nr. 20, 25  
BauGB i.V.m. § 9 (1)  
ThürBO**

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gem. § 9 (1) ThürBO gärtnerisch anzulegen. Weiterhin

- sind die Vorgärten und die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke unter Verwendung von standortgerechten Arten zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten, zu unterhalten und instandzuhalten,
- darf der Grünflächenanteil an den nicht überbauten Flächen folgende Anteile nicht unterschreiten: in den Mischgebieten 1 - 5: 60 % / in Gewerbegebieten: 20 %,
- ist auf je 100 m<sup>2</sup> der gärtnerisch genutzten oder als Grünfläche angelegten Fläche ein Baum 1. Ordnung (Stammumfang 18 / 20 cm gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen,
- sind in Mischgebieten 20 % der gärtnerisch angelegten Flächen mit Gehölzen zu bepflanzen,
- sind in Gewerbegebieten 50 % der gärtnerisch angelegten Fläche mit hochwachsenden Gehölzen zu bepflanzen,
- Dachbegrünungen können vorgesehen werden.

**1.4.3. Erhaltung; Bindung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

**§ 9 (1) Nr. 25  
BauGB und  
§ 9 (1) Nr. 20  
BauGB**

Alle gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Im Falle des Absterbens sind sie zu ersetzen. Die Bäume sind in nicht versiegelte Flächen, vorzugsweise in Pflanzstreifen / Pflanzgruben (DIN 18916) zu pflanzen. Mindestpflanzgröße der Bäume: Hochstämme 12 / 14 cm, 3 x verpflanzt, ohne Ballen. Die Stamm- und Wurzelbereiche der Bäume sind durch wirksame Maßnahmen, z.B. Verankerung zu schützen. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre. Die auf den Verkehrsflächen und in der Parkanlage festgesetzten Bäume müssen mindestens einen Stammumfang von 18 / 20, gemessen in 1 m Höhe, aufweisen.

Pflanzflächen für Bäume an Straßen sind mit wasserdurchlässigen, begehbaren Oberflächen anzulegen.

Auf die Vorgaben des Garten- und Friedhofsamtes der Stadt Erfurt für Pflanzungen im Bereich bestehender unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen wird verwiesen. Das Garten und Friedhofsamt ist vor Beginn der Pflanzungen zu beteiligen.

Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB im GE 3 entlang der nördlichen Planungsgebietsgrenze bis zur Entlastungsstraße sollen als Sukzessionsflächen mit einer Initialpflanzung von Gehölzen bepflanzt werden.

**1.4.4. Fassadenbegrünung**

**§ 9 (1) Nr. 25  
BauGB**

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster- oder Türöffnung vorweisen, sind pro angefangene 5 m Fassadenfläche mit 2 - 3 Kletterpflanzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### 1.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Hauptabwasserleitung / Höhenlage festgesetzter Flächen

§ 9 (1) Nr. 13 u.  
Nr. 21 BauGB /  
§ 9 (2) BauGB

Die im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) festgesetzten Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Versorgungsträger / der Versorgungsverbände, der Stadt Erfurt und einem Gehrecht für die Allgemeinheit belastet.

Für das im nördlichen Plangebiet zwischen GE 2 und GE 3 festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 1 / HS 7) über dem Hauptsammler 7, gleichzeitig festgesetzt als unterirdische Hauptabwasserleitung gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB, wird festgesetzt, daß dieser nicht überbaut werden darf. Diese Fläche wird zu Gunsten der Versorgungsträger / der Versorgungsverbände und der Stadt Erfurt mit einem GFL belastet.

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte Fläche (GFL 2) gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB wird ausschließlich mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger der Flurstücke 11, 12 / 3, 14, 16 / 3, 16 / 4, 272 / 15, 273 / 15, 279 / 15, 285 / 15, 262 / 15, 263 / 15, 264 / 15 und 265 / 15 der Flur 10, der Versorgungsträger / der Versorgungsverbände der Stadt Erfurt und einem Gehrecht für die Allgemeinheit belastet.

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte Fläche (GFL 3) gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB im MI 4 wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger / der Versorgungsverbände der Stadt Erfurt belastet. Diese Fläche darf zu Gunsten der Anlage von Tiefgaragen unterbaut werden.

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte Fläche (GFL 4) gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB wird ausschließlich mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger der Flurstücke 4 / 34, 4 / 35, 4 / 36, 4 / 37, 4 / 39, 4 / 27, 4 / 26, 283 / 4, 288 / 4 und 289 / 4 der Flur 10, der Versorgungsträger / der Versorgungsverbände der Stadt Erfurt belastet.

Sind die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen im Erdgeschoß (EG) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Durchfahrt oder als Arkade festgesetzt, so ist zwischen der Oberkante der Deckschicht Fahrbahnoberfläche und Unterkante der Rohdecke des darüberliegenden Geschosses eine lichte Höhe (LH) von mindestens 4, 5 m erforderlich.



Die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belasteten Flächen sind niveaugleich an die angrenzenden Straßenverkehrsflächen anzuschließen oder falls das nicht möglich ist, sind die Anschlüsse mit einem konstanten Längsgefälle herzustellen.

Fußwege auf GFL-Flächen sind mit wassergebundenen Decken zu befestigen werden.

## 1.6. Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Lärmschutz

§ 9 (1) Nr. 24  
BauGB

Bei Wohngebäuden / Wohnnutzungen im Verlauf der Mittelhäuser Straße und der Salinenstraße sind straßenseitig keine Wohn- und Aufenthaltsräume anzuordnen. Treppenhäuser, Bäder, Küchen, Toiletten, Laubengänge u.ä. können Nutzungen an der Straße zugewendeten Gebäudeseite sein.

Ausnahmsweise können Wohn- und Aufenthaltsräume straßenseitig angeordnet werden, wenn nachfolgende Mindestanforderungen an die baulich schalldämmenden Maße gem. DIN 4109 erfüllt werden. Für Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen von Wohngebäuden / Wohnungen und für Fassaden bzw. Dachschrägen parallel zur Mittelhäuser Straße / Salinenstraße muß das Gesamtschalldämm - Maß von  $R_{w, res} = 45 \text{ dB (A)}$  eingehalten werden.

Bei Schlaf- und Kinderzimmern ist auch bei geschlossenen Fenstern durch entsprechende Lüftungseinrichtungen eine Belüftung zu gewährleisten. Das Gesamtschalldämm - Maß darf durch die Lüftungseinrichtung nicht vermindert werden.

Für Büro- und Geschäftsgebäude, bzw. Büro- / Geschäftsräume parallel zur Mittelhäuser Straße / Salinenstraße muß das Gesamtschalldämm - Maß von  $R_{w, res} = 40 \text{ dB (A)}$  eingehalten werden.

## 1.7. Verwendungsverbot von luftverunreinigenden Stoffen

§ 9 (1) Nr. 23  
BauGB

In Feuerungsanlagen, die nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes neu errichtet oder verändert werden, dürfen feste und flüssige Brennstoffe nicht verwendet sowie Abfall nicht verbrannt werden.

Die Verwendung halogener Kohlenwasserstoffe in chemischen Textilreinigungsanlagen ist unzulässig.

## 1.8. Örtliche Gestaltungsfestsetzungen

**§ 9 (4) BauGB  
i.V.m. § 83  
ThürBO**

Wenn im Mischgebiet 3 eine bauliche Anlage in fünfgeschossiger Bauweise errichtet wird, ist ein Staffelgeschoß gem. § 2 (6) ThürBO i.V.m. § 83 (1) Nr. 1 ThürBO im letzten Geschoß zwingend festgesetzt.

Die Erdgeschoßhöhe ist gem. § 83 (1) Nr. 1 ThürBO im Mischgebiet 3 mit einer lichten Mindesthöhe von 4,0 und einer maximalen Höhe von 4,5 m festgesetzt.

Ein- / Ausfahrten von Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen in baulichen Anlagen sind gem. § 83 (1) Nr. 1 ThürBO mit Toren zu versehen, die einen Raumabschluß gewährleisten.

Tiefgaragen sind gem. § 83 (1) Nr. 6 ThürBO in den nicht überbaubaren Flächen mit einer Erdüberdeckung von mindestens 80 cm zu überdecken und zu begrünen.

## 2. Hinweise

### 2.1. Flächen, deren Böden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

**§ 9 (5) Nr. 3  
BauGB**

Bei den Standorten 1 (Vollbrachtstraße 72), 2 (Vollbrachtstraße 71), 3 (Vollbrachtstraße 70), 4 (Magdeburger Allee 175) und 5 (Mittelhäuser Straße 111) können bei Erdarbeiten erhebliche Bodenbelastungen mit umweltgefährdenden Stoffen auftreten. Das Staatliche Umweltamt und Umweltschutzamt der Stadt Erfurt ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren für die o.g. Standorte zu beteiligen.

### 2.2. Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Lärmschutz

**§ 9 (1) Nr. 24  
BauGB**

Entsprechend dem § 5 (4) BauPrüfVO sind im Genehmigungsverfahren für Vorhaben in den Gebieten GE 1 - GE 3 Schallschutznachweise vorzulegen, bei deren Prüfung die untere Immissionsschutzbehörde zu beteiligen ist.

Entsprechend dem § 5 (4) BauPrüfVO sind für Vorhaben im Verlauf der Mittelhäuser Straße, Salinenstraße und Planstraße A Schallschutznachweise vorzulegen, bei deren Prüfung die untere Immissionsschutzbehörde zu beteiligen ist.

### 2.3. Bodendenkmale

§ 9 (6) BauGB  
i.V.m §§ 15, 16  
u. 20 DSchG /  
§§ 12 - 21  
ThDSchG

Es wird ausdrücklich auf die Anzeige- und Erlaubnispflicht gem. §§ 12, 13, 15 und 16 ThDSchG verwiesen.

Wenn bei Erdarbeiten Kulturdenkmale, kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Mauerreste, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Erfurt als untere Denkmalbehörde oder dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege in Weimar anzuzeigen und die Fundstelle / der Fund eine Woche in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.

Für mit Erdarbeiten verbundene Bauvorhaben ist eine Erlaubnis gem. § 13 ThDSchG erforderlich