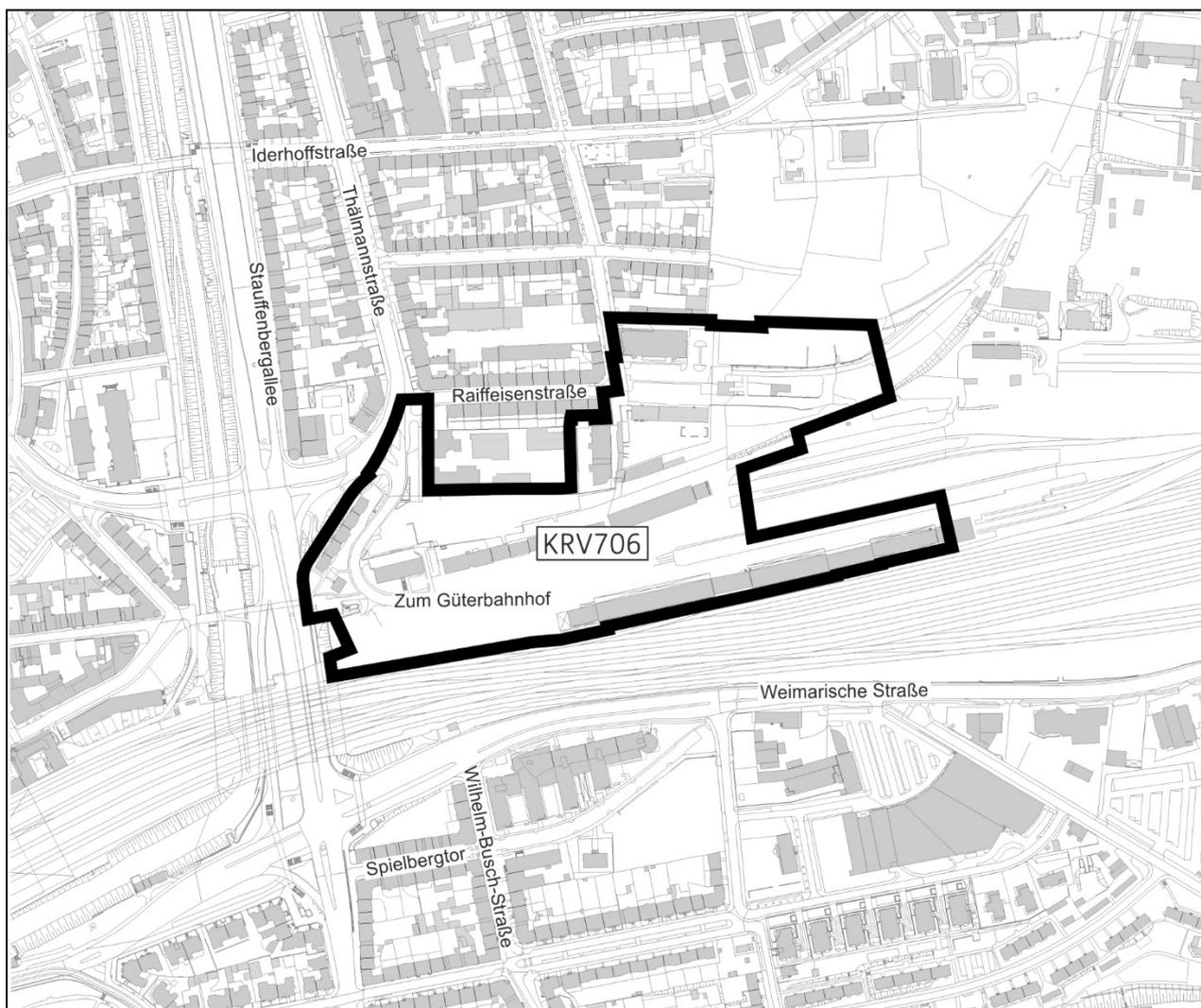


Bebauungsplan KRV706

“ICE-City Ost, Teil A“

Entwurf

Begründung



Impressum



Verfasser

Machleidt GmbH
Städtebau + Stadtplanung
Mahlower Straße 23/24
12049 Berlin

in Zusammenarbeit mit

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung Erfurt

Datum

09.06.2021

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Allgemeine Begründung | 4 |
| 1.1 | Plananlass und Planerfordernis | 4 |
| 1.2 | Verfahren | 4 |
| 1.2.1 | Gewähltes Verfahren | 4 |
| 1.2.2 | Verfahrensablauf | 4 |
| 1.3 | Geltungsbereich | 5 |
| 1.4 | Übergeordnete Planungen | 6 |
| 1.4.1 | Ziele der Raumordnung und Landesplanung | 6 |
| 1.4.2 | Flächennutzungsplan | 6 |
| 1.4.3 | ISEK Erfurt 2030 | 7 |
| 1.4.4 | Rahmenplanung "ICE-City. Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor" | 9 |
| 1.4.5 | Sanierungsgebiet "Äußere Oststadt" | 11 |
| 1.4.6 | Realisierungswettbewerb „Neues Arbeiten ICE-City in Erfurt“ | 12 |
| 1.5 | Ausgangslage/Bestandsdarstellung | 13 |
| 1.5.1 | Lage des Geltungsbereiches/aktuelle Nutzungen | 13 |
| 1.5.2 | Erschließung | 14 |
| 1.5.3 | Ver- und Entsorgung | 14 |
| 1.5.4 | Umweltsituation | 15 |
| 1.6 | Allgemeine Planungsziele / Städtebauliches Konzept | 17 |
| 1.7 | Planungsalternativen | 20 |
| 2 | Begründung der Festsetzungen | 21 |
| 2.1 | Art der baulichen Nutzung | 21 |
| 2.1.1 | Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete allgemein | 21 |
| 2.1.2 | Eingeschränktes Gewerbegebiet | 22 |
| 2.1.3 | Gemeinsame Festsetzungen für Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet GE, im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe und im Mischgebiet | 22 |
| 2.1.4 | Mischgebiet | 24 |
| 2.1.5 | Sonstiges Sondergebiet SO „Kunst, Kultur und Kreativwirtschaft“ | 24 |
| 2.1.6 | Für alle Baugebiete geltende Festsetzungen | 25 |
| 2.1.7 | Bahnflächen (nachrichtliche Übernahme) | 25 |
| 2.1.8 | Besonderer Nutzungszweck | 25 |
| 2.2 | Maß der baulichen Nutzung | 26 |
| 2.2.1 | Begründungen für Überschreitungen der GRZ und/oder GFZ nach § 17 Abs. 2 BauNVO | 28 |
| 2.3 | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche | 30 |
| 2.4 | Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Einfahrten | 32 |
| 2.5 | Erschließung | 33 |
| 2.5.1 | Verkehrliche Erschließung | 33 |
| 2.5.2 | Stadttechnische Erschließung | 35 |
| 2.6 | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen | 37 |
| 2.7 | Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe | 38 |
| 2.8 | Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen | 39 |
| 2.9 | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 42 |
| 2.10 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 48 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 2.10.1 | Interne Vermeidungsmaßnahmen | 50 |
| 2.10.2 | Externe Vermeidungsmaßnahmen..... | 52 |
| 2.10.3 | Gestalterische Maßnahmen | 54 |
| 2.10.4 | Vermeidungs-, Verminderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen..... | 54 |
| 2.11 | Bedingte Festsetzung | 55 |
| 2.12 | Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen | 56 |
| 2.12.1 | Dachgestaltung..... | 56 |
| 2.12.2 | Fassadengestaltung | 57 |
| 2.12.3 | Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen..... | 57 |
| 2.12.4 | Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen..... | 58 |
| 2.12.5 | Regelungen für Stellplätze..... | 59 |
| 2.13 | Nachrichtliche Übernahmen | 60 |
| 3 | Hinweise zum Planvollzug | 60 |
| 4 | Folgekosten für die Gemeinde..... | 63 |
| 5 | Flächenbilanz..... | 64 |
| 6 | Anlagen | 64 |
| 6.1 | Umweltbericht..... | 64 |
| 6.2 | Grünordnungsplan..... | 64 |
| 6.3 | Sonstige Fachgutachten | 64 |

1 Allgemeine Begründung

1.1 Plananlass und Planerfordernis

Für den Bereich Krämpfervorstadt, Zum Güterbahnhof/ südlich und östlich der Raiffeisenstraße/ Rathenaustraße soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan KRV706 "ICE-City Ost, Teil A" aufgestellt werden.

Mit der Fertigstellung des Verkehrsprojektes Deutsche Einheit Nr. 8 ist der Hauptbahnhof der Thüringer Landeshauptstadt Erfurt ein wichtiger Bahnknoten in der Mitte Deutschlands. Hier kreuzen sich die ICE-Linien Hamburg – Berlin – München und Dresden – Frankfurt mit Anschluss an die Region. Mit der dadurch geänderten Erreichbarkeit ändert sich auch die wirtschaftliche Wettbewerbssituation für das Land, die Region und die Landeshauptstadt Erfurt. Dies soll für die wirtschaftliche und städtebauliche Entwicklung als Premiumstandort für oberzentrale Ansiedlungen und Arbeitsstätten genutzt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Umnutzung nicht mehr für Bahnzwecke benötigter Flächen geschaffen werden. Die planerische Umsetzung erfolgt auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans "ICE-City. Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor", der in fortgeschriebener Fassung (Stand 11.02.2019) als Vorentwurf des Bebauungsplans vom Stadtrat beschlossen wurde.

1.2 Verfahren

1.2.1 Gewähltes Verfahren

Der Bebauungsplan KRV706 "ICE-City Ost, Teil A" wird im Vollverfahren mit Durchführung der Umweltprüfung aufgestellt.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist keine Berichtigung des Flächennutzungsplans aufgrund der bisherigen Darstellung als Bahnflächen möglich und somit die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

1.2.2 Verfahrensablauf

Der Stadtrat Erfurt hat am 10.04.2019 mit Beschluss Nr.0117/19, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 9 vom 17.05.2019, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes KRV706 „ICE-City Ost, Teil A“ gefasst, den Vorentwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 9 vom 17.05.2019, ist vom 27.05.2019 bis zum 28.06.2019 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 17.05.2019 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Die Stellungnahmen und Anregungen wurden in die Zwischenabwägung aufgenommen und soweit erforderlich in der Planung berücksichtigt bzw. die Inhalte des Bebauungsplans mit den beteiligten Ämtern abgestimmt.

Nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen.

Im Folgenden soll im Sinne des § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d) BauGB nachvollziehbar ausgeführt, warum nach Prüfung angenommen werden konnte, dass kein wichtiger Grund vorliegt, der eine Verlängerung der Auslegung erfordert:

Im Regelfall ist davon auszugehen, dass für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB die Monatsfrist bzw. die Frist von 30 Tagen ausreichend ist. Nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist eine angemessenen längere Auslegungsdauer zu wählen. Eine Verlängerung kann nach dem Einführungserlass¹ z. B. bei Planungsvorhaben in Betracht kommen, bei denen die Zahl der betroffenen Belange außergewöhnlich groß ist, bei denen besonders umfangreiche Unterlagen vorliegen oder die aus anderen Gründen besonders komplex sind.

Diese Sachverhalte sind hier nicht gegeben. Vorliegend handelt es sich um einen Bebauungsplan der diesbezüglich keine besondere Atypik im Vergleich zu den sonstigen Bebauungsplänen der Landeshauptstadt Erfurt aufweist, die regulär einer Umweltprüfung unterliegen.

Die Zahl der betroffenen Belange oder der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen ist nicht außergewöhnlich groß und der Umfang der entsprechenden Unterlagen üblich. Eine besondere Komplexität besteht im Vergleich zu anderen Bebauungsplänen nicht.

1.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet in der südlichen Krämpfervorstadt liegt zwischen Stauffenbergallee, Thälmannstraße und den südlich angrenzenden Bahnbetriebsgleisen und wird erschlossen von der Straße Zum Güterbahnhof sowie der Rathenau- und Raiffeisenstraße. Der Geltungsbereich umfasst ca. 9 ha und wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung umgrenzt. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Erfurt- Mitte:

Flur 34, Flurstücke: 91/1, 137/103, 142/101 (Teilfläche)

Flur 44, Flurstücke 47/1, 47/2 (Teilfläche), 270/47 (Teilfläche), 354/47

Flur 72, Flurstücke: 35/5 (Teilfläche)

Flur 73, Flurstücke: 7/11, 7/13, 7/16, 7/17, 7/20, 7/30 (Teilfläche),
7/28, 7/29, 10/4, 16/3, 18/7 (Teilfläche), 34/16

¹ Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG 2017 – Mustererlass)
Beschlissen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017.

Die Grenzen des Geltungsbereichs wurden im Vergleich zum Bebauungsplanvorentwurf in den Randbereichen wie folgt verändert und nach einem sinnvollen Entwicklungsabschnitt des fortgeschriebenen Rahmenplans festgesetzt.

- Erweiterung im nordöstlichen Bereich, Einbeziehung Grundstücke Dritter und Anschluss an Rahmenplan Äußere Oststadt und zwar nördlich der Planstraße C und östlich der Planstraße E. Die Flächen werden über diese Planstraßen erschlossen und stehen damit für eine Entwicklung unmittelbar zur Verfügung.
- Aussparung Turm Ost und südlich / östlich angrenzender betriebsnotwendiger Bahnflächen zur unabhängigen Entwicklung der jeweiligen Entwicklung.
- Einbeziehung Knotenpunkt Thälmannstraße / Zum Güterbahnhof zur planungsrechtlichen Sicherung der notwendigen Maßnahmen zur Sicherung der Erschließung.

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für diesen Bebauungsplan relevanten Planungsinstrumente der Raumordnung sind das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) und der Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT). Darin enthalten sind die für den Standort relevanten Aussagen:

- Die Siedlungsentwicklung in Thüringen soll sich am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.
- Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen.
- Gemäß Grundsatz 2.2.6 G Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP, GVBl. 6/2014) sollen in den Oberzentren, die im Ziel 2.2.5 Z LEP bestimmt sind, hochwertige Funktionen der Daseinsvorsorge konzentriert und zukunftsfähig entwickelt werden. Dazu zählen insbesondere die Innovations- und Wettbewerbsfunktion, die private und öffentliche Steuerungs- und Dienstleistungsfunktion, die zentrale Einzelhandelsfunktion, die großräumige Verkehrsknotenfunktion, die zentrale Bildungs- und Wissensfunktion sowie die zentrale Gesundheits-, Kultur- und Freizeitfunktion.
- Die für den Ausbau beabsichtigte Nachnutzung ehemaliger nicht mehr benötigter Bahnflächen im Innenstadtbereich entspricht den Grundsätzen der Raumordnung gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 3 Raumordnungsgesetz sowie den landesplanerischen und regionalplanerischen Erfordernissen zur Siedlungsentwicklung, vgl. Pkt. 2.4 LEP 2025 und Pkt. 2.1 Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT, Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz. 31/2011).

Die mit dem Bebauungsplanentwurf verbundenen Zielstellungen berücksichtigen die zentralörtlichen Funktionen des Oberzentrums Erfurt und setzen diese entsprechend um.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt ist wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 im Amtsblatt Nr. 11/2006 und wurde neu bekannt gemacht am 14.07.2017 im Amtsblatt Nr. 12/2017.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes KRV706 stellt der wirksame FNP größtenteils Bahnfläche und in einem Teilbereich südlich der Raiffeisenstraße Gemischte Bauflächen dar.

Der Bebauungsplan KRV706 „ICE-City Ost, Teil A“ befindet sich im Bereich der in Aufstellung befindlichen 28. Änderung des FNP, die im Wesentlichen die neuen städtebaulichen Entwicklungsziele des vom Stadtrat am 20.01.2016 gebilligten „Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzeptes - Teilbereich Süd“ in den FNP übernehmen soll. Mit der 28. Änderung des FNP soll für das gesamte Plangebiet die Entwicklung eines neuen modernen Stadtquartiers ermöglicht und dafür eine geordnete städtebauliche Entwicklung eines innenstadtnahen Areals gewährleistet werden. Im Bereich Zum Güterbahnhof kann mit der Darstellung von künftig gewerblichen und Gemischten Bauflächen die Nutzungsmischung gemäß städtebaulichen Rahmenplans „ICE-City. Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor“ planungsrechtlich ermöglicht werden.

Im Bereich des Standorts „Zughafen“ erfolgt entsprechend der Darstellungssystematik des wirksamen FNP die Darstellung eines sonstigen Sondergebietes, damit konkret eine vorhandene Nutzung in ihrer Spezifik planungsrechtlich gesichert werden kann, hier entsprechend mit einer neuen Zweckbestimmung „Kultur- und Kreativwirtschaft“. Da die Entwidmung der Bahnflächen noch nicht für das gesamte Plangebiet erfolgt ist und Teilflächen auch weiterhin noch für Bahnzwecke gewidmet bleiben, erfolgt noch eine Überlagerung mit der Darstellung „bedingter / befristete Darstellung Erstnutzung: Bahnflächen“.

Der Bebauungsplan KRV706 „ICE-City Ost, Teil A“ wird aus den künftigen Darstellungen der im Verfahren befindlichen 28. Änderung des FNP entwickelt werden können.

Mit dem Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfes und der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Nr. 1218/18 vom 19.12.2018 wurde das Verfahren zur 28. Änderung des FNP vom Stadtrat eingeleitet. Die Veröffentlichung hierzu erfolgte im Amtsblatt Nr. 02/2019 am 01.02.2019.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 11.02.2019 bis zum 15.03.2019 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 02/2019 am 01.02.2019.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Vorentwurf der FNP Änderung mit Schreiben vom 01.02.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und beteiligt sowie zur Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die Anregungen und Hinweise wurden aufgenommen und teilweise im vorliegenden Entwurf berücksichtigt.

Der Stadtrat Erfurt hat am 09.06.2021 mit Beschluss Nr. 0526/20 den Entwurf der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Zwischenabwägung zu den bisher von der Öffentlichkeit und Behörden eingegangenen Stellungnahmen beschlossen.

1.4.3 ISEK Erfurt 2030

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 wurde am 17.10.2018 vom Stadtrat bestätigt.

Kapitel 4 Leitbild. Positionen der Stadtentwicklung

Planerische Grundsätze

- Schaffung/Erhalt der urbanen Dichte und einer „Stadt der kurzen Wege“
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Für die Bewältigung der Zukunftsaufgaben wurde durch die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Erfurt ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet. Das ISEK und seine Fortschreibung geben als langfristiges, informell angelegtes Planungsinstrument die Leitziele für die Gesamtstadt und ihre räumliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung vor.

Mit der Überarbeitung als "ISEK Erfurt 2030" wurde auf die Ausrichtung des Konzeptes auf den Planungszeitraum 2030 verwiesen. Dies bedeutet, dass die im ISEK definierten Ziele, Umsetzungsstrategien und Maßnahmen so angelegt sind, dass die Stadt Erfurt auch über 2030 hinaus über hohe Lebens-, Arbeits- und Aufenthaltsqualitäten verfügt und die dafür erforderlichen Infrastrukturen bereitgestellt werden können.

Die Zielstellung der Stadt Erfurt besteht darin, hinreichend Flächen für den Wohnungsbau und neue Arbeitsplätze bereitzustellen und gleichzeitig gemäß dem Leitbild der kompakten europäischen Stadt die Zersiedelung im Übergangsbereich in die Landschaft so gering wie möglich zu halten. Weiterhin ist sparsam mit Grund und Boden umzugehen, um die offensichtlichen Konfliktpotenziale im Übergangsbereich in den Landschaftsraum zu vermeiden.

Das Plangebiet ist Teil des Gebietes „Wohnbaureserven und Projekte“ in der Äußeren Oststadt.

Kapitel 5 Strategie. Konzeptbausteine

Strategische Projekte

Wirtschaft und Innovation:

- P1 – ICE-City – Chancen des ICE-Knotens für die Stadtentwicklung nutzen

Auf dem Gebiet der ICE-City sind im ISEK strategische Projekte aus den Bereichen Wirtschaft und Innovation, Wohnen und Städtebau, Soziale Infrastruktur, Teilhabe und Daseinsvorsorge, Stadt- und Freizeitlandschaft, Mobilität, Klima und Energie sowie Zentrenfunktion, Stadt- und Ortsteile erfasst. Die strategischen Projekte bilden dabei übergeordnete Ziele der Entwicklung, die durch Querverbindungen einen integrierten Ansatz in Teilräumen, sowie gesamtstädtisch verfolgen.

Für den Konzeptbaustein „Wirtschaft und Innovation“ werden die Chancen des ICE-Knotens als Potenzial für die Stadtentwicklung mit kurz-, mittel- und langfristigen Realisierungszielen aufgeführt. Die Nähe zum überregionalen ICE-Knotenpunkt ist im vorliegenden Bebauungsplan „ICE-City Ost, Teil A“ besonders relevant, da das Gebiet als Bindeglied zwischen Bahnhof und den zukünftigen Wohnnutzungen, insbesondere im Nordosten, fungieren wird. Der Bebauungsplan sieht dafür unter anderem die Planstraße A mit einer späteren Erweiterung nach Osten und Abzweigung nach Norden vor, welche in Verbindung mit dem östlichen Teil des beschlossenen Rahmenplans „ICE-City. Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor“, bestätigt mit Stadtratsbeschluss Nr. 0070/13 vom 24.04.2013 und dessen Aktualisierung (Stand: 13.11.2015), die der Stadtrat mit Drucksache Nr. 2718/15 vom 03.03.2016 beschlossen hat, eine wichtige Verbindungsachse zwischen Bahnhof und der Äußeren Oststadt darstellt.

Wohnen und Städtebau

- P8 – Entwicklung der Äußeren Oststadt zu einem innenstadtnahen, zukunftsfähigen Wohnstadtteil

Der Konzeptbaustein „Wohnen und Städtebau“ sieht eine Entwicklung der Äußeren Oststadt zu einem innenstadtnahen, zukunftsfähigen Wohnstadtteil vor. Diese Entwicklung wird mit dem Bebauungsplan „ICE-City Ost, Teil A“ in Verbindung mit der Entwicklung der Nord- und

Nordöstlich gelegenen Güterbahnhoffläche begünstigt. In den Mischgebieten MI1 und MI 2 sollen bereits ca. 80-120 Wohnungen realisiert werden um einen Teil des in Zukunft zunehmenden Bedarfs an Wohnraum zu decken. Der Wohnraum in dem GEE1 soll aus diesem Grund zunächst erhalten werden. Mit der Festsetzung als Gewerbegebiet soll eine Flexibilität bei einer zukünftig gewünschten Nutzungsänderung gewährleistet bleiben.

Soziale Infrastruktur, Teilhabe und Daseinsvorsorge

- P22 – Etablierung des Zughafens innerhalb der ICE-City

Im Konzeptbaustein „Soziale Infrastruktur, Teilhabe und Daseinsvorsorge“ wird die Etablierung des Zughafens innerhalb der ICE-City als Kultur- und Veranstaltungsort vorgesehen. Der Bebauungsplan ermöglicht auf dem Sonstigen Sondergebiet "Kunst-, Kultur- und Kreativwirtschaft" explizit eine solche Flächennutzung. Die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet mit der entsprechenden Verortung ermöglicht damit eine flexible und bedarfsgerechte Anpassung der kulturellen Einrichtungen auf dem Plangebiet und eine gute, attraktive Erreichbarkeit. Mit der Nachnutzung der Brachfläche wird außerdem dem Vorrang der Innenentwicklung entsprochen.

Stadt- und Freizeitlandschaft (Erfurter Straßen- und Stadtgrün zukunftssicher gestalten

Durch die geplante Busspur, welche die Planstraßen D und E verbindet, wird dem öffentlichen Nahverkehr eine notwendige Fläche freigehalten, wie es das Verkehrskonzept Äußere Oststadt fordert. Den Freiraumqualitäten wird mit dem Nachweis von Stellplätzen im Parkhaus und in möglichen Tiefgaragen eine entsprechende Bedeutung beigemessen.

Kapitel 6 Maßnahmenplan Erfurt 2030

Das Plangebiet ist Teil des Schwerpunktraumes 3 „ICE-City/ Äußere Oststadt“, dem konkrete Maßnahmen zugrunde liegen (s. ISEK Erfurt 2030 Teil 2, Karte 27 – Schwerpunkträume der Stadtentwicklung).

Maßnahmebezogene Schwerpunkträume sind Gebiete, die aktuelle, stadtentwicklungspolitisch bedeutsamsten Maßnahmen und Projekte beinhalten. Sie sind auf mittel- bis langfristige Umsetzungen angelegt und zum Teil mehrfach mit vertiefenden Planungskonzepten und -instrumenten untersetzt. Im Fall des Plangebietes ist dies die im folgenden Kapitel dargestellte Rahmenplanung.

1.4.4 Rahmenplanung "ICE-City. Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor"

Die städtebauliche Grundlage des aufzustellenden Bebauungsplans ist der städtebauliche Rahmenplan "ICE-City. Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor", bestätigt mit Stadtratsbeschluss Nr. 0070/13 vom 24.04.2013 und dessen Aktualisierung (Stand: 13.11.2015), die der Stadtrat mit Drucksache Nr. 2718/15 vom 03.03.2016 beschlossen hat.

Für die Projektentwicklung des Städtebauprojektes ICE-City wurde gemäß dem Stadtratsbeschluss 0168/14 vom 12.03.2014 ein städtebaulicher Grundlagenvertrag zwischen Landeshauptstadt Erfurt und der Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG) geschlossen.

Aufgrund des vorangeschrittenen Abstimmungsprozesses mit den Projektpartnern Deutsche Bahn AG (DB) sowie LEG, neuer Kenntnisse und Planungsabsichten war eine Fortschreibung des Rahmenplans erforderlich, welche der Stadtrat als Vorentwurf des Bebauungsplanes KRV706 „ICE-City Ost, Teil A“ am 10.04.2019 beschlossen hat.



Abbildung 1 - Rahmenplan "ICE-City. Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor" (Machleidt GmbH) (Stand 11.02.2019, Stadtratsbeschluss Nr.0117/19, Aufstellung und Vorentwurf des Bebauungsplans KRV706 „ICE-City Ost, Teil A“

Die städtebauliche Grundkonzeption mit Schwerpunkten der Nutzungen oberzentraler bahnaffiner Ansiedlungen und Arbeitsstätten blieb ebenso erhalten wie die städtebauliche Dominante des "Neuen Schmidtstedter Tors". Die Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes umfasst folgende Punkte:

- Die Deutsche Bahn AG plant im Bereich Rathenaustraße / Raiffeisenstraße / Zum Güterbahnhof den Neubau von Bürogebäuden zur Konzentration ihrer in Erfurt vorhandenen Büroarbeitsplätze an dieser Stelle sowie ergänzend den Bau von Werkstattgebäuden östlich des ESTW-Gebäudes.
- Der durch die Landeshauptstadt Erfurt 2018 erworbene Kulturstandort "Zughafen" wird für eine langfristige Sicherung im Rahmenplan mit allen Bestandsgebäuden integriert sowie langfristige Erweiterungsoptionen vorgeschlagen.
- Auf Grundlage des Hochhausverträglichkeitsgutachtens der Landeshauptstadt Erfurt und Abstimmungsgesprächen mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA) wird der "Turm West" auf eine Höhe von 50 m beschränkt und in seiner Lage nach Süden verschoben, der "Turm Ost" auf 60 m beschränkt und nach Norden verschoben. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den „Turm Ost“ werden in einem separaten Verfahren geschaffen. Der Bereich ist nicht mehr Teil des Geltungsbereichs.
- Durch die Erweiterung des Geltungsbereichs in östliche Richtung aufgrund der gemäß Punkt 1.) geplanten Entwicklung wird die städtebauliche Verknüpfung des Rahmenplans "ICE-City. Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor" mit dem Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzept Äußere Oststadt hergestellt. Weiterhin wird eine stufenweise Bauabschnittsentwicklung aufgezeigt, die auf Grundlage einer eventuellen späteren Freistellung der Flächen und Gleisanlagen von Bahnbetriebszwecken basiert.
- Die geplante neue ÖPNV-Erschließung des Quartiers mit Verlauf Hauptbahnhof-Stauffenbergallee-Äußere Oststadt-Leipziger Straße ist mit Darstellung der Lage der Trasse nochmals präzisiert worden.

1.4.5 Sanierungsgebiet "Äußere Oststadt"

Der Planbereich liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Äußere Oststadt", SA KRV421. Die Sanierungssatzung ist seit 14.12.1996 rechtskräftig. Die Sanierung wird im Vollverfahren durchgeführt.

Mit Bestätigung des "Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzeptes Äußere Oststadt - Beschluss des Zielkonzeptes Teilbereich 1" durch den Stadtrat am 20.01.2016 (DS Nr. 2161/15) und Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Erfurt am 12.02.2016 wurde eine Umsteuerung der Sanierungsmaßnahme „Äußere Oststadt“ und damit verbunden eine grundlegende Änderung der Sanierungszielstellungen im Gebiet rechtskräftig. Das Integrierte städtebauliche Rahmenkonzept Äußere Oststadt wurde hiermit im Teilbereich 2, in welchem sich das Gebiet der ICE-City Ost befindet, als Arbeitsgrundlage für die Verwaltung bestätigt und ist bei der nachfolgenden Aufstellung formeller Planungen zu berücksichtigen.

Mit der gegenwärtig geplanten Fortschreibung des "Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzeptes Äußere Oststadt" sollen voraussichtlich Ende 2021 bzw. Anfang 2022 nach einer Beteiligung der Politik und der Öffentlichkeit die Sanierungsziele für das Gesamtgebiet durch den Stadtrat bestätigt werden. Hierin integriert ist der fortgeschriebene am 10.04.2019 vom Stadtrat beschlossene Rahmenplan "ICE-City. Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor". Eine Verlängerung der Sanierungsgebietssatzung SA KRV421 Äußere Oststadt nach § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB bis 2030 erfolgt noch in 2021.

Das "Integrierte städtebauliche Rahmenkonzept Äußere Oststadt" (Stand 2016) umfasst das Sanierungsgebiet Äußere Oststadt südlich der Leipziger Straße und ist in einzelne Quartiere aufgeteilt. Es legt Entwicklungsziele bei der nachfolgenden Aufstellung formeller Planungen fest und gibt Empfehlungen zur weiteren Umsetzung.

Als grundlegendes Ziel sollen in zentrumsnaher, integrierter Lage vorrangig Wohnstandorte sowie nicht störende gewerbliche Nutzungen entwickelt werden. Städtebauliche Leitbilder sind die Stadt der kurzen Wege, Ausbildung verkehrsarmer Siedlungsstrukturen sowie Entwicklung innenstadtnaher Potentiale vor der Inanspruchnahme neuer Flächen am Siedlungsrand.

Das Konzept gibt dabei in den Grundzügen vor, wie die in der Äußeren Oststadt befindlichen untergenutzten und innenstadtnahen Flächen revitalisiert und auf den nachfolgenden formellen Planungsebenen die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Umsetzung eines neuen, modernen und attraktiven Quartiers geschaffen werden sollen.

Im südlichen Abschnitt des städtebaulichen Rahmenkonzeptes grenzt das Plangebiet des Bebauungsplans KRV706 unmittelbar an das Quartier Stadtwerke.

Im Quartier Stadtwerke südlich der Iderhoffstraße befinden sich die weitgehend in ihrer Funktion und Nutzung aufgegebenen Flächen der Stadtwerke Erfurt. Im nördlichen Bereich bleiben einige Nutzungen und Flächen für Versorgungsanlagen wie das Heizwerk Iderhoffstraße mit Wärmespeicher und das Umspannwerk auf dem Areal bestehen. Auf Grund des großen Flächenangebotes und der angrenzenden Wohnlagen der Inneren Oststadt verfügt der Bereich über eine hohe Standortqualität zur Entwicklung eines Wohnstandortes. An diese neue Wohnlage wird sich südlich ein neuer Grün- und Freiraum anschließen, der die durchgrünte Böschungskante aufnimmt. Die neu entstehenden Freiflächen des geplanten Stadtparks Ost sollen die Wohnqualität des gesamten Quartiers steigern und stellen die Verknüpfung zur "ICE-City Ost" her.



Abbildung 2 - Ausschnitt Fortschreibung Integriertes städtebauliche Rahmenkonzept Äußere Oststadt (Arbeitsstand 05/2021)

Unmittelbar südlich daran schließt sich das Plangebiet KRV706 mit einem Mischgebiet an und bereitet gleichzeitig durch die planerische Sicherung der Erschließungsstraße (Planstraße E), die im Quartier Stadtwerke bis zur Iderhoffstraße weitergeführt werden soll, die Verknüpfung beider Plangebiete vor.

1.4.6 Realisierungswettbewerb „Neues Arbeiten ICE-City in Erfurt“

Die Deutsche Bahn hat für das geplante Büro- und Dienstleistungszentrum im März 2020 einen eingeladenen Realisierungswettbewerb für die Errichtung eines Bürogebäudes in der ICE-City Ost (Erfurt) auslobt. Neben dem Entwurf für das zentrale Wettbewerbsgrundstück sollte ein Planungskonzept für ein weiteres Baufeld (Ideenteil) sowie ein Freianlagenkonzept für die Freiflächen der beiden Baufelder und der Fläche zwischen den genannten Baufeldern erarbeitet werden. Unter der Berücksichtigung des Umfeldes sowie mit Blick auf die komplexen Rahmenbedingungen und zukünftige Entwicklungen soll ein attraktives und hochwertiges Gebäude entstehen, das seinen künftigen Nutzer angemessen repräsentiert.

Das Preisgericht unter Beteiligung eines Vertreters der Stadt Erfurt als Sachpreisrichter hat am 27. August 2020 drei Preise vergeben.

Im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren wurde mit dem Erstplatzierten die weitere Umsetzung der Planung angeschoben. Hinweise aus dem Ergebnis des Wettbewerbes sowie erste

Konkretisierungen aus der Überarbeitung des Wettbewerbsbeitrages sind im vorliegenden Entwurf teilweise berücksichtigt worden.

1.5 Ausgangslage/Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage des Geltungsbereiches/aktuelle Nutzungen

Das Plangebiet in der südlichen Krämpfervorstadt liegt zwischen Stauffenbergallee, Thälmannstraße, Raiffeisenstraße und den südlich angrenzenden Bahnbetriebsgleisen und wird erschlossen von der Straße Zum Güterbahnhof sowie der Rathenau- und Raiffeisenstraße. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 9 ha.



Abbildung 3 - Luftbild ohne Maßstab, Quelle: Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stand: 08.04.2018, mit Darstellung des Geltungsbereichs BPL KRV706

Es handelt sich überwiegend um Flächen im Eigentum der DB Netz AG (DB), die zum Teil nicht mehr für Bahnbetriebszwecke notwendig sind und daher für eine städtebauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Bestehende und weiterhin erforderliche bahnbetriebliche Nutzungen sollen in die geplanten Nutzungen integriert werden.

Die Landeshauptstadt Erfurt erwarb von der Deutschen Bahn AG im Jahr 2018 eine Teilfläche von ca. 10.000 m² des Flurstückes 7/30 (Gemarkung Erfurt-Mitte, Flur 73) mit Bestandsgebäuden und Freifläche, die von der Zughafen Kulturbahnhof GmbH als Kulturstandort genutzt wird.

Weiterhin befinden sich im westlichen Teil des Geltungsbereichs ein Wohn- und ein Bürogebäude privater Eigentümer. Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs existieren ein gewerblich genutztes Gebäude sowie unbebaute Flurstücke eines weiteren Eigentümers.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs erfolgte auf Grundlage der seitens der DB aktuell verfügbaren Flächen unter Einbeziehung weiterer Teilflächen Dritter für einen sinnvollen ersten Entwicklungsabschnitt.

Die Erweiterung des Geltungsbereichs um Teilflächen östlich der Rathenaustraße ist mit dem Mischgebiet (Teilflächen MI1 und MI2) ergänzend hinzugekommen. Die Hereinnahme in den Geltungsbereich ist vor dem Hintergrund der Notwendigkeit der Herstellung der Planstraße C zur Entwicklung des Bürostandortes der Deutschen Bahn zu sehen. Damit ist die Erschließung der beiden Baugebiete gesichert und mit der Entwicklung der Baugebiete und mit Anlage der Planstraßen kann die Verknüpfung zum Stadtwerke Quartier des "Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzepts Äußere Oststadt" vorbereitet werden.

1.5.2 Erschließung

ÖPNV-Erschließung

Die nächstgelegene Haltestelle des städtischen ÖPNV der Buslinie 9 (zwischen Erfurt Daberstedt und Nordbahnhof über die Thälmannstraße) befindet sich ca. 300-400 m nördlich des Plangebietes an der Ruhrstraße oder in ca. 500-800 m Entfernung am Hauptbahnhof. Im Bereich des Hauptbahnhofs verkehren weitere Bus- (51 und 60) sowie Stadtbahnlinien (1, 2, 3, 5, 6 und N3).

Am Hauptbahnhof besteht Anschluss an den Fern- und Regionalverkehr (IC-, ICE-, RE und RB-Verbindungen).

Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt zum überwiegenden Teil über die westlich angrenzende Thälmannstraße, welche in die Stauffenbergallee mündet. Diese Anbindung dient gleichzeitig auch als Verbindung zum Stadtring und damit zur Innenstadt, sowie der B7 über die Weimarische Straße. Von Norden erschließt außerdem die Rathenaustraße den nordöstlichen Teil des Plangebietes. Eine Erschließung über die in westlicher Verlängerung der Planstraße C gelegene Raiffeisenstraße ist nicht möglich, diese ist an der Schnittstelle zur Thälmannstraße als Sackgasse eingerichtet und ebenfalls über die Rathenaustraße von Norden her erschlossen. Die Straße „Zum Güterbahnhof“ verläuft von Nordwesten aus im Bogen nach Osten durch das Plangebiet und erschließt so die Nutzungen in den ehemaligen Bahngeländen und des Kulturbetriebes.

Der zentrale Bereich des Plangebiets liegt in fußläufiger Entfernung zum Hauptbahnhof (ca. 10 Min.), der Weg führt über die Fußgängerbrücke über den Flutgraben und die Stauffenbergallee.

Durch das aktuell im Bau befindliche sogenannte „Promenadeneck“ soll ein Brückenschlag von der ICE-City in die Innenstadt hergestellt werden, der eine attraktive, räumlich wirksame, barrierefreie und verkehrssichere Anbindung des neuen Dienstleistungs- und Kreativquartiers ICE-City-Ost insbesondere für Fußgänger und Radfahrer ermöglicht. Dadurch soll die seit 1977 bestehende Fußgängerbrücke, die nahe dem Schmidtstedter Knotens den Flutgraben und die Stauffenbergallee überspannt, mit geplanter Fertigstellung im Jahr 2022 ersetzt werden. Die Verknüpfung der Brücke mit einer perspektivisch geplanten Stadtbahnhaltestelle im Verlauf der Stauffenbergallee ist als Option vorgesehen.

1.5.3 Ver- und Entsorgung

Die Teile des Plangebiets mit bestehenden Nutzungen sind grundlegend mit Trinkwasser und Strom erschlossen und auch an das Abwassernetz angeschlossen. Die angestrebte bauliche

Entwicklung insbesondere die neu zu entwickelnden Bereiche und Nutzungsintensivierung erfordert aber eine teilweise Neuordnung und einen Ausbau der Ver- und Entsorgungsnetze.

1.5.4 Umweltsituation

1.5.4.1 Lufthygiene und Stadtklima

Das Plangebiet liegt in einem stadtklimatisch relevanten, hauptwindorientierten Durchlüftungsraum (Gleisanlagen, sowie alte Gütergleisanlagen). Im Wirkungsbereich des Plangebietes liegen mit dem Juri-Gagarin-Ring, der Stauffenbergallee und der südlich an das Plangebiet angrenzenden Schillerstraße sehr stark frequentierte Straßen von Erfurt. Dies gilt insbesondere für die Knoten der Stauffenbergallee zur Schillerstraße (Schmidtstedter Knoten) sowie zur Thälmannstraße bzw. Trommsdorffstraße, an denen die höchsten Verkehrsaufkommen der Stadt Erfurt auftreten. Zusätzliche Emissionen werden durch den Schienenverkehr auf den unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzenden Gleisanlagen verursacht.

Das Plangebiet befindet sich größtenteils in der Klimaschutzzone I. Ordnung bzw. teilweise in der Sanierungszone. Es weist eine mittlere bis hohe Vorbelastung an Luftschadstoffen (Feinstaub, Stickstoffdioxid) auf.

1.5.4.2 Lärmsituation

Auf das Plangebiet wirken unterschiedliche Lärmarten ein, die ggf. Auswirkungen auf die künftigen Nutzungen haben können.

Verkehrslärm

Zum einen befindet sich in der Nähe mit dem „Schmidtstedter Knoten“ ein Knotenpunkt von Hauptverkehrsstraßen. Zum anderen besteht eine Belastung (Verkehrslärm Schiene) aus dem Bahnbetrieb der südlich und östlich angrenzenden Bahnflächen, wogegen ein teilweiser Schutz durch Lärmschutzwände für einen Teil der Bestandsnutzungen besteht.

Gewerbelärm

Im Planungsgebiet befinden sich nur wenige gewerbliche Nutzungen. Östlich der Geltungsbereichsgrenze befinden sich Gütergleise der DB AG in Nutzung.

Fluglärm

Das Gebiet liegt teilweise in der Einflugschneise des Flughafens Erfurt-Weimar. Gemäß dem Planfeststellungsbeschluss zum Flughafen treten hier Maximalpegel von bis zu 80 dB(A) auf.

Freizeitlärm

Mit dem Zughafen befindet sich eine Kunst- und Kultureinrichtung im Plangebiet, wo u.a. Konzert- und andere publikumswirksame Veranstaltungen stattfinden. Die Einrichtung soll erhalten bleiben und der Standort planungsrechtlich gesichert werden.

1.5.4.3 Arten- und Naturschutz

Der aktuelle Bestand des Plangebiets ist geprägt durch bestehende bauliche Anlagen, Erschließungs-, Lager- und Freiflächen sowie den angrenzende Gleisanlagen. Gehölzstrukturen und Bäume finden sich insbesondere entlang der Hangkante im östlichen Plangebiet. Der

bauliche Zustand der Gebäude, die großflächigen Freiflächen, welche im Zusammenhang mit den angrenzenden Gleisanlagen stehen und die Gehölzbestände lassen das Vorkommen gesetzlich geschützter Tier- und Pflanzenarten erwarten.

Für den Planungsraum wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet. Es wurden vertiefende Erfassung des wertgebenden Baumbestandes, der maßgeblichen Biotopstrukturen sowie eine Kartierung von Vogel-/Fledermausarten und Reptilien sowie weiterer jeweils besonders/streng geschützte europäische Arten angefertigt, um die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben ggf. erfüllt werden können, darzustellen.

Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan sowie ein Umweltbericht erstellt, in dem die fachlichen Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes dargestellt sowie erforderliche Schutz-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ermittelt und beschrieben werden. Verbindlich durchzuführende Maßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

1.5.4.4 Altlasten

Für die Flächen der DB AG liegt eine Gefährdungsabschätzung vom 20.09.1999, erstellt durch Arcadis Trischler & Partner vor. Weiterhin gibt es einen Ergebnisbericht zur Detailuntersuchung und Gefährdungsabschätzung vom 25.01.2000, erstellt von der Wisstrans Umwelt Thüringen GmbH.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Altlastenverdachtsflächen erfasst:

- B-003035-004 Öllager
- B-003035-032 Beleuchtungsanlage
- B-003035-002 Öllagerplatz und Winde zwischen Lagerhallen

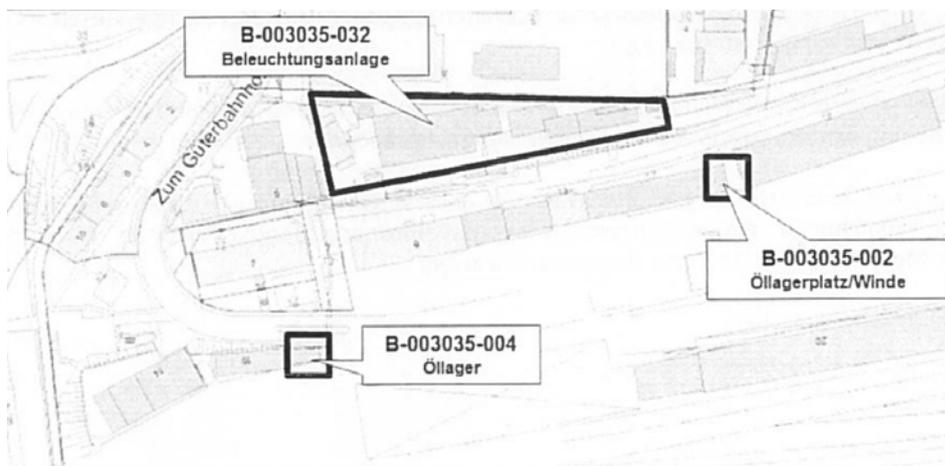


Abb. 4 Lageplan der Altlastenverdachtsflächen

B-003035-004 Öllager

Das Lager wurde von 1950 - 1997 betrieben. Bei den Untersuchungen wurde im Boden ein Gehalt an Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) in Höhe von 24 mg/kg festgestellt.

B-003035-032 Beleuchtungsanlage

Die Untersuchung des Bodens und der Bodenluft durch 4 Rammkernsondierungen (RKS) ergab leicht erhöhte Gehalte an MKW (140 mg/kg) bzw. an Leichtflüchtige Halogenierte Kohlenwasserstoffen (LHKW; 0,0074 mg/kg Boden; 8,3 mg/m³ Bodenluft).

Aus den Untersuchungsergebnissen der Flächen B-003035-004 bzw. B-003035-032 lassen sich keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung bzw. Altlast für die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze bzw. Boden-Grundwasser ableiten. Es besteht kein weiterer Untersuchungs- oder Sanierungsbedarf.

Abbruch- und Baumaßnahmen im Bereich dieser Flächen sind jedoch fachgutachterlich begleiten zu lassen. Anfallende Abfälle sind auf Grund nachgewiesener Belastungen unter Umständen nicht uneingeschränkt wieder einbaubar.

B-003035-002 Öllagerplatz und Winde zwischen Lagerhallen

Am Standort wurde von 1950 bis 1990 eine Seilwinde betrieben und überdies Gebinde mit Mineralölen gelagert. Die Untersuchung des Bodens mittels 6 Rammkernsondierungen (RKS) ergab leicht erhöhte Gehalte an MKW (1 20 mg/kg) und an extrahierbaren organisch gebundenen Halogenen (EOX) 0,37 mg/kg. Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) wurden wie folgt nachgewiesen (Feststoff 56 mg/kg, Eluat 0,55 µg/l).

Bei einer gewerblichen Nachnutzung oder sensiblen Nachnutzung mit Oberflächenversiegelung besteht kein weiterer Untersuchungs- oder Sanierungsbedarf.

Sofern hier sensible Nutzungen ohne Oberflächenversiegelung erfolgen sollen, sind detaillierte Nachuntersuchungen gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für den Schadstoffpfad Boden-Mensch erforderlich und aktuell zu bewerten.

Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da bei einer gewerblichen Nachnutzung, wie hier geplant, kein weiterer Untersuchungs- oder Sanierungsbedarf besteht. Die Altlastenverdachtsflächen sind jedoch abfallrechtlich relevant.

Altlasten im Umfeld

Das Plangebiet grenzt im Nordosten unmittelbar an den Altstandort des ehemaligen Gaswerkes an. Im südlichen Teil des ehemaligen Gaswerkes befinden sich die Teilflächen "alte Teergruben", "alte und neue Reinigung" und "südliches Gasometer". Hier wurden bei den Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung vom 28.07.2014, erstellt von der GICON GmbH an der Grundwassermessstelle 1/13, z. T. an der GWM 2/13, erhebliche Verunreinigungen des Grundwassers nachgewiesen.

Baumaßnahmen innerhalb der Mischgebiete MI1 und MI2 sind daher zwingend mit der oberen Bodenschutzbehörde abzustimmen, insbesondere für Tiefbaumaßnahmen, die in das Grundwasser eingreifen bzw. eine Absenkung erfordern (Tiefgaragen). Sofern zum Zeitpunkt der Baumaßnahmen noch keine Sanierung des Gaswerkstandortes erfolgte, ist sicherzustellen, dass durch die Absenkungsmaßnahmen aus o. g. Randbereichen des Gaswerkes kontaminiertes Grundwasser gefördert wird und Mehraufwand durch einer Behandlung/Entsorgung erforderlich ist.

1.6 Allgemeine Planungsziele / Städtebauliches Konzept

Gemäß Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans KRV706 werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung bei Umnutzung der nicht mehr für Bahnzwecke benötigten Fläche
- Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplans "ICE-City. Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor", Überarbeitete Fassung: Stand Februar 2019 im gekennzeichneten Geltungsbereich
- Städtebauliche und verkehrliche Verknüpfung mit dem angrenzenden Stadtgefüge der Krämpfervorstadt unter Berücksichtigung des Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzepts Äußere Oststadt
- Entwicklung eines gemischt genutzten innerstädtischen Quartiers mit einem möglichen Nutzungsspektrum aus:
 - Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tagungs-, Veranstaltungs- und Kongressräumlichkeiten,
 - sonstige (nicht wesentlich störende) Gewerbebetriebe
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Einzelhandelsnutzungen nur untergeordnet im funktionalen Zusammenhang mit sonstigen Nutzungen oder der Gebietsversorgung dienend,
 - Sicherung der Wohnnutzung im Bestand (Zum Güterbahnhof 2, 4, 6, 8, 10).
 - Sicherung des Standorts "Zughafen" als Sondergebiet „Kunst und Kultur“ zur Nutzung für Kulturveranstaltungen und Kreativwirtschaft
- Sicherung der für Bahnbetriebszwecke verbleibenden notwendigen Flächen, Funktionen und Leitungsrechte
- Definition der Verkehrsanlagen und deren Anbindung an das vorhandene Straßennetz
- Einordnung des ruhenden Verkehrs in einem zentralen Parkhaus bzw. in gebäudebezogenen Tiefgaragen, Definition von Ein- und Ausfahrten.
- Konfliktbewältigung hinsichtlich des Immissions-, Klima- und Naturschutzes
- Sicherstellung der qualitätsvollen Gestaltung des öffentlichen Raumes und der öffentlichen und privaten Freiflächen.
- Die Hangkante mit ihrem Großgrün wird in die Planung integriert.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Sanierungsziele des Sanierungsgebietes Äußere Oststadt "SA KRV421" gebietsbezogen konkretisiert und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden.

Der Bebauungsplanentwurf KRV 706 "ICE-City Ost, Teil A" definiert die Planabsicht die nicht mehr benötigten Flächen der Bahn östlich des ICE-Bahnknotens Erfurt städtebaulich neu zu ordnen und für oberzentrale bahnaffine Ansiedlungen und Arbeitsstätten zu nutzen. Des Weiteren soll der Zughafen als Standort der Kultur und Kreativwirtschaft langfristig gesichert werden.

Grundlage hierfür ist der Rahmenplan ICE-City Teilbereich Ost/Neues Schmidtstedter Tor (Stand 11.02.2019), der auf Grund erfolgter Abstimmungsprozesse mit den Projektträgern und neuer Planungsabsichten fortgeschrieben wurde. Dieser städtebauliche Rahmenplan bildet als Bebauungsplan-Vorentwurf die städtebauliche Grundlage für den Bebauungsplan KRV706 "ICE-City Ost, Teil A".

Entlang der zentralen Haupterschließungssachse (Planstraße A) sind dem städtebaulichen Rahmenplan entsprechend gewerbliche Nutzungen wie Büro- und Geschäftsgebäude, Ta-

gungs-, Veranstaltungs- und Kongressräumlichkeiten, Hotel, Gastronomie sowie in untergeordnetem Umfang Einzelhandel geplant.

Mit unmittelbarer Erschließung vom Schmidtstedter Knoten Nord / Thälmannstraße/ Zum Güterbahnhof wird ein zentrales Parkhaus eingeordnet, das mit Priorität die notwendigen Stellplätze für die beiden Hochhäuser und das Gewerbegebiet GE1 jedoch auch Kurzzeitstellplätze bereitstellen soll.

Die Deutsche Bahn AG plant im östlichen Teil des Geltungsbereichs (Baugebiet GEE3) den Neubau eines Bürogebäudes, um ihre in Erfurt vorhandenen Büroarbeitsplätze an dieser Stelle zu konzentrieren. Östlich des bestehenden elektronische Stellwerks (ESTW) und der zugehörigen Leitungsanlagen, die weiterhin für Bahnbetriebszwecke notwendig sind, sollen Werkstattgebäude der Deutschen Bahn eingeordnet werden.

Zur langfristigen Sicherung des Kulturstandortes "Zughafen" werden die durch die Landeshauptstadt Erfurt 2018 erworbenen Gebäude mit der angrenzenden Freifläche als Sondergebiet zur Nutzung für Kunst-, Kultur- und Kreativwirtschaft festgesetzt.

Des Weiteren soll durch die Erweiterung des Geltungsbereiches im Osten die Verbindung und Verknüpfung zum integrierten städtebaulichen Rahmenkonzept Äußere Oststadt erfolgen, das als Zielstellung die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers unweit der Innenstadt vorsieht. Im nordöstlichen Teilbereich sind gemischte Nutzungen geplant, die an das bestehende Quartier zwischen Iderhoffstraße und Stauffenbergallee anknüpfen.

Für die nach dem städtebaulichen Rahmenplan geplanten Hochhäuser "Turm Ost" und "Turm West" sind zu gegebenem Zeitpunkt separate vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren vorgesehen. Diese eigenständigen Vorhaben sollen auf Grundlage des Ergebnisses des 2019 durchgeführten Planungswettbewerbs umgesetzt werden.

Erschließung

Die verkehrliche Kfz-Erschließung des Quartiers erfolgt über die zu ertüchtigende bisherige Zufahrt „Zum Güterbahnhof“. Zum einen erfolgt die Anbindung ungefähr in der Bestandslage östlich des Bestandsgebäudes Zum Güterbahnhof 2-10 und verschwenkt dann in die parallel zu den Gleisanlagen in östliche Richtung verlaufende Haupterschließungsachse (Planstraße A) für den südlichen Planbereich. Von der oben beschriebenen Zufahrt verläuft südlich des Bundeswehr-Dienstleistungszentrums eine neue Planstraße (B), die der zusätzlichen Anbindung der Gewerbe- und Mischgebiete im östlichen Planbereich dient. In der Planstraße B ist künftig die Führung einer Busverbindung vorgesehen. Von der Planstraße B wird nach Norden abzweigend eine Anbindung (Planstraße D) an die Rathenastraße sowie an die neue Planstraße C in Verlängerung der Raiffeisenstraße hergestellt.

Nach Nordosten wird künftig die Planstraße E die Verbindung durch das geplante „Quartier Stadtwerke“ in Richtung Werner-Uhlworm-Straße/Iderhoffstraße herstellen.

Die Planstraße E endet südlich an der Querung für den Busverkehr zur Planstraße B. Eine künftige Durchbindung zur verlängerten Planstraße A ist für den Fall geplant, dass die Bahnnutzung des Güterbahnhofsgebietes östlich des Plangebietes aufgegeben wird. Die Entwicklung dieses Geländes ist im Rahmenplan ICE-City Teilbereich Ost/Neues Schmidtstedter Tor bereits angedacht.

Grün- und Freiraumziele

Im Plangebiet werden keine öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Die Festsetzung von überwiegend gewerblichen zu nutzenden Flächen sowie die Nähe zu den Bahnanlagen böten ohnehin nur eingeschränkte Aufenthaltsqualität. Die Mischgebietsnutzung im Norden des Plangebietes grenzt unmittelbar an den künftigen Park im Rahmen der Entwicklungskonzeption „Äußere Oststadt“ (s. dazu auch 1.4.5 Sanierungsgebiet "Äußere Oststadt").

Von den vorhandenen Freiraum- und Grünstrukturen sollen Bestandsbäume außerhalb der geplanten Baufelder sowie Teile der naturbelassenen Böschung und des Baumbestandes im Bereich der Hangkante im eingeschränkten Gewerbegebiet Teilflächen GEe3 und GEe4 erhalten werden. Insbesondere die in Ost-West-Richtung verlaufende Hangkante bildet im derzeitigen Bestand des Plangebiets trotz ihrer Barrierewirkung ein wichtiges Strukturelement und eine Leitstruktur für Fledermäuse. Da der Bereich der Böschungskante topographisch bedingt bislang unbebaut war und gewissermaßen eine Zäsur zwischen Güterbahnhof und Gründerzeitbebauung darstellte, konnte sich der Grünbestand relativ frei entwickeln. Daher ist es das planerische Ziel diese Strukturen weitmöglich zu erhalten und als wesentliches Strukturelement in die Planung zu integrieren.

Für die Planstraßen sind umfangreiche Baumpflanzungen vorgesehen. In der Planstraße A ist zwischen der Platzanlage am Promenadendeck im Westen und dem Sondergebiet „Kunst, Kultur und Kreativwirtschaft“ am Zughafen eine dreireihige Allee vorgesehen.

1.7 Planungsalternativen

Die Deutsche Bahn AG überprüft fortwährend den Flächenbedarf für ihre Aufgaben. Die umfangreichen innerstädtischen Flächen sind immer weniger für die eigentliche Bahnnutzung notwendig. Daher hat die DB AG immer häufiger schon Zwischennutzungen zugelassen, die sich aber innerhalb des Bestandes nur bedingt entwickeln kann. Dies liegt nicht zuletzt am fehlenden Planungsrecht, da im Rahmen der Planfeststellung nur bedingt anderweitige Nutzungen zulässig sind. Da an diesem Standort sich der Flächenbedarf der Bahn reduziert hat, sind Überlegungen zur Weiterentwicklung angestellt worden. Eine „Nicht-Entwicklung“ ist der Lagequalität des Standortes nicht angemessen und wurde daher nicht als langfristige Option erwogen.

Für anderweitige, langfristige Nutzung ist eine Entwidmung der Flächen notwendig, die wiederum Voraussetzung für die eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist, die nur mithilfe der Bauleitplanung zu sichern und zu steuern ist.

Aus Anlass der Entscheidung für Erfurt als ICE-Drehkreuz (Verkehrsprojekt Deutsche Einheit Nr. 8) wurde im Jahr 2012 ein Gutachterverfahren ausgelobt, das die Entwicklung des Gebietes aufzeigen sollte. Die eingereichten Arbeiten zeigten verschiedene Alternativen der Entwicklung auf. Aufbauend auf dem Siegerentwurf wurde der Rahmenplan entwickelt, der Grundlage der vorliegenden Planung ist.

2 Begründung der Festsetzungen

Zur Sicherung und als Grundlage der Umsetzung der Planungsziele werden im Rahmen des Bebauungsplans Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB getroffen.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Dem Entwicklungsziel entsprechend werden Gewerbegebiete, eingeschränkte Gewerbegebiete, Mischgebiete sowie ein sonstiges Sondergebiet festgesetzt.

2.1.1 Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete allgemein

Festsetzungen 1.1, 1.2 und 1.5 und zeichnerische Festsetzungen

Dem Entwicklungsziel entsprechend wird ein Teil der Bauflächen als Gewerbegebiet festgesetzt. Diese liegen im zentralen Bereich des Plangebietes, bzw. an der südlichen Plangebietsgrenze entlang der Bahntrasse. Insgesamt eignet sich der Standort insbesondere für Dienstleistungs- und Verwaltungsnutzungen im Zuge der Entwicklung des Bahnknotens Erfurt. Andere gewerbliche Nutzungen sollen aber nicht von vornherein ausgeschlossen werden.

Allerdings werden die gem. § 8 Abs. 2 BauGB ansonsten allgemein zulässigen Lagerhäuser, Lagerplätze sowie Tankstellen ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind von ihrem Erscheinungsbild, dem Flächenbedarf, dem erzeugten Verkehr und den damit einhergehenden Lärmemissionen nicht mit der angestrebten Entwicklung des Standortes hinsichtlich der Nutzungsstruktur und des stadträumlichen Erscheinungsbildes verträglich.

Der Ausschluss von sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten zielt in dieselbe Richtung. Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Diskotheken, Kinos oder ähnliche Einrichtungen laufen den Entwicklungszielen des Quartiers als einem überwiegenden Büro- und Dienstleistungsstandort zuwider, da diese eher im Zentrum zu finden sein sollten. Mit dem ebenfalls im Plangebiet liegenden Kulturstandort wird insbesondere in den Abendstunden Öffentlichkeit und Besucherverkehr erzeugt, die Ausrichtung und Schwerpunktsetzung auf die kulturellen Belange passen insgesamt besser in das geplante Quartier. Allgemein zugelassen werden dagegen die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ansonsten nur ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, da diese in der Regel kein besonderes Störpotenzial entfalten und zudem dem städtebaulichen Leitbild der kompakten und nutzungsgemischten Stadt des integrierten städtebaulichen Rahmenkonzepts der Stadt Erfurt entsprechen.

Die Gewerbegebiete GE1 und GE2 sind südlich der zentralen Erschließungsachse (Planstraße A) in direkter Nachbarschaft der bestehenden Gleisanlagen gelegen und werden entsprechend der Rahmenplanung als lärmrobuste Bausteine entlang der Bahnlinie für gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Das GE3 nördlich der Planstraße A sichert eine schon im Bestand befindliche gewerbliche Nutzung.

Das nördlich vom GE3 zwischen Planstraße A und B gelegene GE4 ist für die Errichtung eines zentralen Parkhauses vorgesehen, welches mit einer Kapazität von ca. 600 Stellplätzen für die im Bahnhofsumfeld (östlich der Stauffenbergallee) entstandenen und noch entstehenden Nutzungen vorgesehen ist. Um sowohl Kurzzeitparken für Besucher, wie auch ein längeres Abstellen von Fahrzeugen zu ermöglichen, soll ein Mix aus öffentlichen und privaten Stellplätzen mit einem Anteil von maximal 40 % für Kurzzeitparker geschaffen werden.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe3 und GEe4 plant die Deutsche Bahn Büro- und Verwaltungsgebäude. Die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet mit weniger Stör-

potenzial gegenüber sensibleren Nutzungen wirkt so abschirmend zwischen den intensiver genutzten Bereichen südlich und den nördlich gelegenen Mischgebieten MI1 und MI2 und deren Wohnnutzungen.

2.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Festsetzung 1.3, 1.4 und zeichnerische Festsetzungen

In den Bereichen mit angrenzenden sensibleren Wohn- und Mischnutzungen werden die Flächen als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt, um Störungen nach Möglichkeit von vornherein zu vermeiden. Damit geht einher, dass nur Betriebe zulässig sind, die nach ihrem Störungsgrad im Mischgebiet zulässig sind.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist die Wohnnutzung unzulässig. Gleichwohl soll dem bestehenden Wohngebäude ein planungsrechtlicher Bestandsschutz vermittelt werden, der einen Fortbestand gewährleistet. Daher können im Teilbereich GEE1 Erneuerungen, bauliche Änderungen und Erweiterungen vorhandener baulicher Anlagen zu Wohnzwecken ausnahmsweise zugelassen werden, um weiterhin die in diesem Bereich vorhandene Wohnnutzung zu schützen und bei Bedarf zu erhalten. Generell soll in diesem Teilbereich jedoch auch eine gewerbliche Nutzung entwickelt und ermöglicht werden.

2.1.3 Gemeinsame Festsetzungen für Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet GE, im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE und im Mischgebiet

Festsetzung 1.10

Die Festsetzung dient dazu, den Einzelhandel in dem innenstadtnahen Quartier zu beschränken. Ziel ist das Verhindern von unerwünschten Entwicklungen, z.B. der Ansiedlung von verkehrserzeugenden Einzelhandelsbetrieben, die zudem in Konkurrenz zu Betrieben in der Innenstadt treten. Zur Erreichung des Ziels dient einerseits eine Größenbeschränkung auf 200 m² Verkaufsfläche und andererseits die Beschränkung auf nicht-zentrenrelevante Sortimente. Daneben gibt es eine Sortimentsausnahmeregelung, wenn das Warenangebot auf nahversorgungsrelevante Sortimente der Erfurter Sortimentsliste beschränkt wird.

Der Hauptgeschäftsbereich Innenstadt stellt den historisch, siedlungsräumlich und städtebaulich wichtigsten Einzelhandelsstandort innerhalb Erfurts dar, der sich, im Vergleich zu anderen ebenfalls quantitativ bedeutsamen Einzelhandelsstandorten, insbesondere durch seine Multifunktionalität auszeichnet. Dieser Standort genießt als zentraler Versorgungsbereich oberste Priorität innerhalb der Erfurter Zentrenstruktur, dem sich alle weiteren Standorte hierarchisch unterordnen.

Zum Schutz der Einkaufsinnenstadt und der Nahversorgungszentren sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zentren- inkl. nahversorgungsrelevante Sortimente eingeschränkt oder ausgeschlossen werden (§§ 2-9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO). Somit sollen die Sicherung und der Ausbau einer attraktiven Innenstadt und eine Sicherung des Grund- und Nahversorgungsangebotes im gesamten Stadtgebiet gewährleistet, sowie ein Gebot aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt umgesetzt werden.

Dabei gilt es die Angebotssteine der Nahversorgung und deren „idealtypische Ausstattung“ und „Zusatzausstattung“ zu beachten. Diese sollen der wohnungs- und arbeitsplatznahen Nahversorgung entsprechen.

Das Gebiet wird im Gewerbeflächenentwicklungskonzept Erfurt 2030 als Bürostandort aufgeführt, der vor allem durch ein Kongresshotel, ein Dienstleistungs- und Kommunikationszent-

rum, weitere Büronutzflächen sowie Gastronomie-, Handels-, Freizeit- und Wohnnutzungen geprägt werden soll. Daher sollen lediglich nahversorgungsrelevante Sortimente, ohne Magnetwirkung kleinteiliger Ausprägung zugelassen werden.

Laut Grundsatz 2 der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Erfurt sind auch kleine Betriebseinheiten (mit zentrenrelevanten Sortimenten) außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten Standorten möglich, wenn sie der Versorgung des umliegenden Siedlungsbereichs dienen (Läden zur Gebietsversorgung). Einzelhandelsbetriebe mit (sonstigen) zentrenrelevantem Kernsortiment sollen nicht in Gewerbegebieten [...] angesiedelt oder erweitert werden. Für das Gebiet wird daher eine kleinteiligere Ausgestaltung des Einzelhandels angestrebt, welche zentrenrelevante Sortimente nicht, oder nur für die Versorgung des umliegenden Siedlungsgebiets, zur Verfügung stellen.

Grundsatz 3 gebietet nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten vorrangig in Misch- und Gewerbegebieten, die nach dem gesamtstädtischen Gewerbeflächenkonzept nicht der Ansiedlung produzierender oder dienstleistender Gewerbebetriebe vorbehalten sind, anzusiedeln. Zwar werden sich im Gebiet durch seine Nähe zum Bahnhof vorrangig Dienstleistungsbetriebe ansiedeln, allerdings ist die Fläche dieser Nutzung nicht ausschließlich vorbehalten.

Grundsatz 5 erlaubt die Ansiedlung von Kiosken, Backshops und ähnlichen kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten, sofern sie der Nahversorgung, insbesondere der dort arbeitenden Menschen, dienen.

Daher wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet, im eingeschränkten Gewerbegebiet sowie im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe nur mit beschränkter Verkaufsfläche (max. 200 m²) und nur im Erdgeschoss zulässig sind. Ausnahmsweise können auch eingeschränkt Sortimente angeboten werden, die als zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung dienen und wenn negative Auswirkungen auf die Handelszentren der Stadt ausgeschlossen werden können. Die Sortimente sind

- Apothekenwaren
- medizinische und orthopädische Artikel
- Drogeriewaren
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
- Getränke
- Nahrungs- und Genussmittel
- Schnittblumen
- EDV- und Computerzubehör
- Postfilialen und Paketshops

Dem Grundsatz 7 folgend dürfen Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben ausnahmsweise angesiedelt werden, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist und damit keinen eigenen Betrieb darstellt.

Daher gilt textliche Festsetzung Nr. 1.10 Abs. 1 nicht für Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, wenn die Sortimente in räumlicher und fachlicher Verbindung zu der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes oder in dessen unmittelbarem Umfeld befindlichen Betriebsstätte stehen und die Größe der dem Verkauf der Sortimente nach textliche Festsetzung Nr. 1.10 Abs. 1 dienenden Fläche der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleibt.

2.1.4 Mischgebiet

Festsetzungen 1.6, 1.7, 1.8 und zeichnerische Festsetzungen

Die beiden Mischgebiete MI1 und MI2 sollen eine Mischung aus Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung zulassen, wobei bestimmte gewerbliche Nutzungen auf das Erdgeschoss beschränkt werden. Damit wird dem geplanten Nutzungszweck entsprochen. Die angestrebte Wohnnutzung entspricht den im Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzept Äußere Oststadt vom 20.01.2016 vorgegebenen raumstrukturellen, städtebaulichen Zielen für diesen Bereich.

Die nach §6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten würden durch zusätzliche Lärmimmissionen störend wirken bzw. widersprechen der geplanten Nutzungs- und Raumstruktur und werden deshalb ausgeschlossen. Insbesondere die Lage in Nachbarschaft bestehender (Bestandsbebauung Rathenau-/Raiffeisenstr.) bzw. künftig entwickelnder (MI1/2) Wohnnutzung sind Betriebe dieser Art dazu geeignet die Wohnruhe insbesondere in den Abend- und Nachstunden nachhaltig zu stören.

Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften sind ausschließlich im Erdgeschoss zulässig, um durch Emissionen verursachten Konflikten vorzubeugen. Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben ist auf je maximal 200m² begrenzt. Damit soll eine verbrauchernahe Versorgung gewährleistet aber eine Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften mit überörtlichen Bezügen oder Konkurrenz zu zentralen Innenstadtgeschäften verhindert werden. Damit wird dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 der Stadt Erfurt in diesem Gebiet entsprochen (s. auch Kap. 2.1.3).

Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung (Fremdwerbung) etwa durch Plakatwände, Werbepylonen u.ä. sind zur Vermeidung von Verunstaltungen des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes, einer störenden Häufung von Werbeanlagen nach §10 ThürBO, sowie der ungeordneten Flächeninanspruchnahme und Flächenversiegelung unzulässig (§1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO).

2.1.5 Sonstiges Sondergebiet SO „Kunst, Kultur und Kreativwirtschaft“

Festsetzungen 1.9 und zeichnerische Festsetzungen

Für das Sondergebiet „Kunst, Kultur und Kreativwirtschaft“ sind Nutzungen vorgesehen, welche zum gesellschaftlichen Versorgungsauftrag mit Kulturangeboten beitragen. Kulturangebote stehen laut dem strategischen Kulturkonzept Erfurt in einem engen Zusammenhang mit Bildung und sollen daher einem möglichst großen Teil der Bevölkerung attraktiv zugänglich sein. Die Festsetzung eines Sondergebiets an dieser Stelle dient der Sicherung der in der Vergangenheit gewachsenen kulturellen Nutzungen. Damit wird eine Überformung des speziellen Nutzungsgefüges verhindert, was mit einer Festsetzung eines Misch- oder Gewerbegebietes nicht möglich wäre. Grundsätzlich sind die geplanten Nutzungen für sich betrachtet auch in einem anderen Baugebietstyp der BauNVO möglich. Um den Charakter und die Besonderheit des Standortes künftig zu sichern, müssten dafür die sonst allgemein zulässigen Nutzungen in unzulässiger Weise eingeschränkt werden, so dass der Charakter etwa eines Gewerbegebietes nicht mehr gegeben wäre.

Die im Sondergebiet "Kunst, Kultur und Kreativwirtschaft" zulässigen Nutzungen umfassen Anlagen und Räume für kulturelle Zwecke, Veranstaltungen und Tagungen wie Theater, Ausstellungen, Lesungen, Konzerte, Filmvorführungen, Märkte und Messen; Werkstätten, Ateliers, Galerien und Büros für bildende Künstler, Kunsthandwerker, Medien- Mode- und Formgestal-

ter, Fotografen, Musik- und Filmproduzenten und Designer, Architektur- und Ingenieurbüros und andere Branchen der angewandten Kunst, sowie im flächenmäßig untergeordneten Umfang Büros für das Management und weiterhin Schank und Speisewirtschaften einschließlich Außengastronomie, Bars und Diskotheken / Klubs zugelassen.

Ausnahmsweise zulässig sind nicht erheblich störende Gewerbebetriebe, deren Fläche im Umfang den Hauptnutzungen untergeordnet ist, ausgenommen Einzelhandelsbetriebe sowie Einzelhandel im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben und Räumen freiberuflich Tätiger, dessen Verkaufsfläche der Betriebsfläche im Umfang untergeordnet ist und nur dem Vertrieb selbst hergestellter oder bearbeiteter Produkte dient mit einer Größe von jeweils bis zu maximal 200 m² Verkaufsfläche.

Um eine gewisse Flexibilität in den Angeboten zu gewähren, können ausnahmsweise Nutzungen zugelassen werden, wenn diese der Hauptnutzung zugehörig und untergeordnet sind.

2.1.6 Für alle Baugebiete geltende Festsetzungen

Festsetzungen 1.11 und 1.12

Oberirdische Garagengeschosse sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Die Ausnahme bildet das Gewerbegebiet Teilbereich GE4 das für die Errichtung eines Parkhauses vorgesehen ist. Dies dient insgesamt der Bündelung der Verkehre in der Nähe der Anbindung an das übrige Straßennetz.

2.1.7 Bahnflächen (nachrichtliche Übernahme)

Zeichnerische Festsetzungen

Im zentralen Bereich des Plangebietes zwischen den Planstraßen A und B wird eine etwa 0,7 ha große Fläche weiterhin als Bahnfläche für Bahnbetriebszwecke genutzt. Hier sollen auch die bahnbetriebsnotwendigen Werkstattnutzungen konzentriert werden, die sich gegenwärtig auf der Fläche des künftigen GE2 befinden. Für diese Fläche werden keine Festsetzungen getroffen, da sie dem Bundeseisenbahnrecht unterliegt. Von bedingten Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2, die die Art und das Maß der Nutzung nach der Entwidmung festsetzen, wird abgesehen. Der Zeitraum für die weitere Bahnnutzung ist dauerhaft angelegt. Falls die Bahnnutzung langfristig dennoch aufgegeben werden sollte, ist eine Überprüfung der Ziele des Rahmenplans für das Teilgebiet anhand der Entwicklung des Gesamtquartiers zu überprüfen.

Aufgrund der unterirdischen Leitungsbestände im Bereich südlich des DB Netz AG Gebäudes nördlich der Planstraße A werden für das GE1 die Flächen dargestellt, die für die Leitungen oberirdisch von Bebauung als potenzieller Arbeitsraum freizuhalten sind. Der Bereich über den Leitungsbeständen ist bis zu einer Höhe von 7,0 m etwa durch Lichträume von Gebäudeteilen und anderen festinstallierten Installationen freizuhalten.

2.1.8 Besonderer Nutzungszweck

Zeichnerische Festsetzung, Festsetzung 5.1

Im Bereich der künftigen Platzanlage am Promenadendeck südlich des GEE1 befindet sich ein eingeschossiges Gebäude. Es ist vorgesehen, hier übergangsweise eine Nutzung zu ermöglichen, bis das Quartier komplett entwickelt sein wird. Geplant sind Informations- und auch gastronomische Angebote. Langfristig ist das Gebäude nicht im Zuge der Umsetzung des Rahmenplans zum Erhalt vorgesehen, da es der Gestaltung des Platzbereichs zum Promenadendeck im Wege steht.

Für den zeitweiligen Erhalt ist der besondere Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung "Infobox" für die Fläche des vorhandenen Bestandsgebäudes festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in Zusammenhang mit der bedingten Festsetzung 12.2. Die Zulässigkeit einer baulichen Nutzung im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird damit nur übergangsweise zugelassen und zwar bis zum Zeitpunkt der vollendeten Gestaltung der umliegenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg/Rettungsplatz“, jedoch höchstens bis 8 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans KRV706 wird das Maß der baulichen Nutzung (zeichnerisch) festgesetzt durch

- die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl,
- die Festsetzung der zulässigen Geschossflächenzahl,
- die maximale Größe der Grundfläche
- die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, als Mindest- und Höchstmaß sowie als zwingendes Maß sowie
- die Festsetzung von Gebäudeoberkanten als Höchstmaß.

Tab. 1: Festsetzungen der Baugebiete

| Baugebiet | GRZ oder GR | GFZ | Z | OK m.ü.NHN |
|-----------|----------------------|------|--------------------|--------------------------------------|
| GE1 | 0,9* | 2,7* | IV-VII IV (zw.) | 227,5 (217,0) |
| GE2 | 0,8 | 2,5* | V-VII IV (zw.) | 227,5 (217,0) |
| GE3 | 0,8 | 2,0 | V | 222,5 |
| GE4 | 1,0* | - | - | 222,0 |
| GEe1 | 0,5 | 1,4 | IV | 219,0 |
| GEe2 | 0,8 | 2,2 | IV | 213,0 |
| GEe3 | 0,9* | 3,0* | IV-VI VII | 221,5 224,5 |
| GEe4 | 0,8 | 3,0* | IV-V | 221,5 |
| MI1 | 0,6 | 1,5* | III-V | 217,5 |
| MI2 | 0,6 | 1,6* | III-V | 217,5 |
| SO | 4.600 m ² | - | III/II | TH 214,5 / 211,0 FH 218,0 / 212,0 |

* gekennzeichnete Werte bedeuten Überschreitung der Obergrenzen § 17 Abs. 1 BauNVO

Festsetzungen der städtebaulichen Dichte

Das Nutzungsmaß wird für die Baufelder unterschiedlich festgesetzt. In den Baugebieten GE1, GEe3 und GE4 werden die Obergrenzen der BauNVO für die GRZ überschritten, in den Baugebieten GE1, GE2, GEe3, GEe4, MI1 und MI2 die GFZ. Die Festsetzungen sind so gewählt, dass

sie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der städtebaulichen Vorgaben der Rahmenplanung schaffen, der für das Quartier eine verdichtete Struktur zur Erweiterung der Krämpfervorstadt zur Revitalisierung der nicht mehr bahnotwendigen Flächen vorsieht.

In den meisten Fällen erfolgt die Überschreitung der GRZ nur moderat. Im Gewerbegebiet GE4, dem Standort des geplanten Parkhauses ist die Überschreitung mit einer zulässigen GRZ von 1,0 allerdings erheblich.

Hinsichtlich der GFZ ist die Überschreitung im GEe3 und GEe4, dem Standort des geplanten Büro- und Dienstleistungszentrums der Bahn mit der Festsetzung von 3,0 ebenfalls erheblich. Die weiteren Überschreitungen liegen bei 0,2 für das GE1, 0,1 für das GE2 und 0,3 bzw. 0,4 für die Mischgebiete.

Zu den städtebaulichen Gründen und ausgleichenden Umständen oder Maßnahmen s. Kap. 2.2.1.

Höhenfestsetzungen

Festsetzungen 2.2 bis 2.5 und zeichnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen der maximal zulässigen Oberkanten der Bebauung folgen den Empfehlungen des Rahmenplans zur Höhenentwicklung. Als Oberkante (OK) wird der höchste Punkt des Daches oder einer darüber hinausragenden Attika definiert. Bezugshöhe ist die festgelegte Normalhöhenull (NHN).

Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen kann nur ausnahmsweise durch Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO). Dies gilt auch für Solaranlagen um die Versorgung des Gebiets mit dezentraler Energie durch PV-Anlagen zu unterstützen und somit zu einer energetisch und klimatisch zukunftsweisenden Entwicklung Erfurts beizutragen, wie sie im ISEK Erfurt 2030 angeregt wird. Um die Einsehbarkeit von Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung vom Boden aus zu verringern, müssen diese um 3,0 Meter von den Gebäudeaußenkanten zurückgesetzt angeordnet werden und dürfen eine Höhe von maximal 3,30 Metern oberhalb der festgesetzten Oberkante nicht überschreiten. Die Anlagen sind aus gestalterischen Gründen einzuhausen.

Die Fläche der Aufbauten darf einen Anteil von 40% nicht überschreiten. Damit wird die Möglichkeit von weiteren wichtigen Nutzungen und Funktionen der Dachflächen wie etwa Dachbegrünung oder Retentionsfunktion eröffnet.

Um die Zugänglichkeit des Daches zu gewährleisten, darf die festgesetzte Oberkante durch Aufbauten für Treppenhäuser (Dachaustritte) um bis zu 2,30 m überschritten werden, auch wenn diese in Verlängerung der Außenwand errichtet werden. Die Aufbauten dürfen eine Fläche von jeweils 10 m² nicht überschreiten.

Ein Überschreiten der Oberkante baulicher Anlagen durch notwendige Brüstungen als Geländer und Sicherungsmaßnahme bis zu 1,10 m Höhe ist zulässig. Die Bauteile müssen mindestens um das Maß ihrer Überschreitung von der Gebäudekante zurücktreten. Dadurch soll allgemein eine flexiblere Gestaltung bei der Sicherung der Dachfläche durch potenzielle Nutzungen ermöglicht werden.

2.2.1 Begründungen für Überschreitungen der GRZ und/oder GFZ nach § 17 Abs. 2 BauNVO

In einigen der festgesetzten Baugebiete werden die Obergrenzen des § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten.

Die Überschreitung der Obergrenzen ist möglich, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und wenn durch vorliegende Umstände oder Maßnahmen sichergestellt wird, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Festsetzungen sind notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen der Umsetzung des Rahmenplans "ICE-City. Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor" zu schaffen. Der Rahmenplan ist vom Stadtrat als Leitbild für die Entwicklung beschlossen worden (s. Kap. 1.4.4). Ziel ist die Entwicklung eines dichten Quartiers zur Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen mit Schwerpunkten der Nutzungen oberzentraler bahnaffiner Ansiedlungen und Arbeitsstätten sowie die Bildung der Schnittstelle im nordöstlichen Bereich zum Rahmenkonzept Äußere Oststadt.

Mischgebiete

Die erhöhten Festsetzungen der GFZ sind erforderlich, um sich an die vornehmlich gründerzeitliche Bestandsbebauung und die Geschossigkeit im Bereich der Rathenaustraße anzupassen und ein einheitliches Stadtbild zu erzeugen. Die geplante Bebauung im MI2 ist als weitgehend geschlossene Blockbebauung vorgesehen und orientiert sich an der für die weitere Entwicklung des südöstlich angrenzenden Gebietes im Rahmenplan dargestellten baulichen Struktur. Durch Öffnung der Blockstruktur kann die klimatisch wichtige Belüftung der Innenhöfe verbessert werden. Damit keine durchgehend fünfgeschossige Bebauung entsteht, die sich ungünstig auf die Durchlüftung allgemein und die kleinklimatische Situation innerhalb des Blockes auswirken kann, ist die Geschossflächenzahl begrenzt, so dass bei Ausnutzung der zulässigen Grund- und Geschossfläche entweder bauliche Fugen entstehen oder aber das zulässige Höchstmaß von fünf Vollgeschossen nicht voll ausgenutzt werden kann. Beides kann jeweils die Behinderung des Kaltluftstroms mindern. Eine Vorgabe zur Verortung der Fugen durch zeichnerische Festsetzungen wird im Bebauungsplan nicht gemacht, um konzeptionelle Spielräume zu ermöglichen. Gemäß dem Klimagutachten besteht die Empfehlung Öffnungen bevorzugt in Ost-West-Richtung anzulegen.

Zur Umsetzung des Planungsziels wird die Geschossflächenzahl nach §17 Absatz 1 BauNVO mit 1,5 für das MI1 und 1,6 für das MI2 festgesetzt. Dies ermöglicht eine viergeschossige Bebauung und somit eine dem Umfeld angemessene Dichte. Die geplante Bebauung kann die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände zu benachbarten Gebäuden sowie den Grundstücksgrenzen einhalten, wodurch grundsätzlich eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung als sichergestellt gelten kann.

Nördlich des MI2 ist die Entwicklung einer öffentlichen Parkanlage in der Äußeren Oststadt, der „Stadtpark Ost“ vorgesehen. Hier entstehen großzügige Freiflächen und Nutzungsangebote sowie eine Verbindung nach Osten in den Landschaftsraum. Dieser Umstand führt zu einem Ausgleich insbesondere für die künftigen Bewohner der Mischgebiete für die höhere Dichte in den Baugebieten. Die Obergrenze für die GRZ wird nicht überschritten, so dass durch die höhere Dichte keine zusätzliche Versiegelung zu erwarten ist.

Gewerbegebiete

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE1 und GEE2 orientiert sich die Festsetzung an der vorhandenen Bebauung. Diese soll erhalten bleiben oder in gleichem Umfang erneuert werden können. Durch den Umstand, dass der Bestand im Gebiet bereits einen hohen Versiegelungsgrad aufweist und eine nachträgliche Entsiegelung der Fläche nur unter erheblichem Aufwand realisierbar wäre, ist eine Überschreitung der GRZ zulässig um eine gewisse Flexibilität bei zukünftigen Planungen zu wahren. Durch die Festsetzung der Geschossflächenzahl bleibt das im Gebiet vorherrschende Maß der baulichen Nutzung erhalten. Da hier der Erhalt der Bestandsstrukturen im Vordergrund steht, sind Veränderungen hinsichtlich der Nutzungsintensität und Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu befürchten.

Die geplante städtebauliche Struktur Bebauung GE1 und GE2 bilden den südlichen Abschluss der Gebietsentwicklung und markieren die neue Stadtkante nach Süden. Hier gilt es, eine starke, raumbildende Struktur zwischen der städtebaulichen Hauptachse und den Bahnflächen zu entwickeln, weshalb hier eine höhere Bebauung zugelassen werden soll. Die großzügige Dimensionierung des öffentlichen Raumes (Planstraße A) erfolgt auch zu Lasten der Größe der Baugrundstücke. Die zugrundeliegende Rahmenplanung konnte noch von einer größeren Grundstücksfläche ausgehen. Im Laufe des Planverfahrens sind aber weitere Anforderungen hinsichtlich der Abstände zu baulichen Anlagen auf den Bahnflächen formuliert worden, die nur durch eine einseitige Reduzierung der Baufläche im Süden aufgefangen werden konnte, damit nicht der gesamte Rahmenplan in Frage gestellt werden musste. Dadurch ergeben sich unter Beibehaltung des städtebaulichen Bildes für das GE1 eine GRZ von 0,9 und eine GFZ von 2,7. Im GE2 ist trotz leichter Erhöhung der GRZ und GFZ keine Überschreitung des Grenzwertes der GRZ des § 17 der BauNVO notwendig, die GFZ liegt mit 2,5 knapp über dem Grenzwert, musste aber aufgrund der Reduzierung der Fläche nicht weiter angehoben werden.

Eine Anpassung der überbaubaren Fläche oder Absenkung der zulässigen Geschosse im Baugebiet GE1 sind weiterhin nicht sinnvoll, weil das Baugebiet durch die Freihaltung eines lichten Raumes über den unterirdischen Leitungen der Bahn ohnehin in der Entwicklung etwas eingeschränkt ist.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE3 und GEE4 soll ein zentraler Baustein des Quartiers, ein Büro- und Dienstleistungsstandort der Deutschen Bahn entstehen, was auch schon Gegenstand der Rahmenplanung war. Dem erhöhten Flächenanspruch an die Nutzung wird mit einer GFZ von 3,0 entsprochen. Die GRZ wird im GEE3 um 0,1 überschritten. Das Baugebiet GEE4 erfährt im Rahmenplan eine Erweiterung in Richtung Osten, die aber aufgrund der noch notwendigen Bahnnutzung noch nicht absehbar zur Verfügung steht. Der Büro- und Dienstleistungsstandort wird daher auf der reduzierten Fläche realisiert werden. Die Ergebnisse des Wettbewerbsverfahrens sind hier ebenfalls eingeflossen.

Im Gebiet GE4 ist ein Parkhaus geplant, welches einen Teil der Stellplatzbedarfe aus den Gewerbebetrieben, den geplanten Hochhäusern (Turm Ost/West) sowie Besucherstellplätzen gebündelt decken soll. Durch die intensive Flächennutzung im GE4 wird die Inanspruchnahme von Flächen für Stellplätze in sensibleren Bereichen außerhalb des Gebietes minimiert und die Funktionalität des Parkhauses gewährleistet. Außerdem ist durch die zentrale, verkehrsgünstige Anbindung ein verminderter Parksuchverkehr zu erwarten und Auswirkungen auf Dritte werden begrenzt.

Die Erhöhung der GRZ wird im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu einem höheren Ausgleichserfordernis führen. Im Plangebiet selbst sind Maßnahmen zum Erhalt und zur Schaffung „grüner“ Strukturen wie vor allem mehrreihige Baumpflanzungen in und entlang

der Planstraße A und der Erhalt von Bäumen sowie Neuanlage von Pflanzflächen zwischen den Baugebieten GEE3 und GEE4 vorgesehen.

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch folgende Umstände vermieden:

- Ausgleichende Grünflächen werden durch Festsetzungen für Begrünungsmaßnahmen sowohl auf den Flachdächern der Gebäude, auf den unterbauten Flächen, als auch anderen Freiflächen vorgesehen. Durch eine ausreichende Erdüberdeckung und Bepflanzung wird gesichert, dass sich zum einen die Flächen nicht aufheizen und zum anderen das Regenwasser an Ort und Stelle versickert und gespeichert werden kann.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung können durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden werden:

- Die hohe bauliche Verdichtung im Innenbereich einer Stadt ist ein wesentlicher Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden, da so eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden und kompensiert wird. Die Vorteile einer Bündelung und verdichteten Anlage von Büro und Gewerbeflächen überwiegen, da eine weniger verdichtete und ggf. über mehrere und weiter entfernte Standorte verteilte Entwicklung die Vorteile zur Verkehrsreduzierung, die eine besonders gute Anbindung an den ÖPNV bietet, nicht nutzen könnte.
- Die Überschreitung der GRZ durch die Tiefgarage dient der störungsfreien Unterbringung des ruhenden Verkehrs und ermöglicht eine grüne und ruhige Gestaltung der Freiflächen.

Die Auswirkungen der geplanten Bebauung sind auch hinsichtlich der Auswirkungen auf das lokale Klima untersucht worden. Veränderungen im Hinblick auf die Durchlüftung, die Wärmebelastung und die nächtliche Kaltluftdynamik beschränken sich auf die Bereiche des Bebauungsplans. Eine signifikante Verschlechterung der gegenwärtigen bioklimatischen und lufthygienischen Situation im Bereich der an die Plangebiete angrenzenden Stadtviertel ist daher nicht zu erwarten. Da von den Veränderungen im Wesentlichen die gewerblichen Nutzungen betroffen sind, ist die teilweise Überschreitung der zulässigen Dichte zu vertreten.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzungen 3.1 und 3.2 und zeichnerische Festsetzungen

Im Plangebiet werden offene Bauweise (MI1 und GEE2), geschlossene Bauweise (MI2, SO), erweiterte Baukörperfestsetzung (GEE1) sowie die abweichende Bauweise (übrige Baugebiete) festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Einzelgebäude bis 50m Länge zulässig, in der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Die erweiterte Baukörperfestsetzung bedeutet, dass die überbaubaren Flächen sich am Bestand orientieren, aber darüber hinaus Entwicklungsspielräume für geringfügige Erweiterungen bzw. Änderungen der Baukörper vorsehen.

Die abweichende Bauweise ist nicht vordefiniert, sondern wird für das umzusetzende städtebauliche Ziel definiert. Im vorliegenden Bebauungsplan bedeutet dies, dass in der abweichenden Bauweise Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten sind. Dadurch wird auch hinsichtlich der überbaubaren Flächen und der sonst notwendigen Grenzabstände die Voraussetzung für die Umsetzung der städtebaulichen Struktur des Rahmenplans geschaffen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird zeichnerisch durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Die durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzte maximale

überbaubare Grundstücksfläche bildet die Grundfläche für die zu errichtenden Gebäude. Die teils engen baukörperähnlichen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen sind erforderlich, um die bauliche Umsetzung der städtebaulichen Raumstrukturen des integrierten städtebaulichen Rahmenkonzepts Äußere Oststadt zu gewährleisten.

Insbesondere die Festsetzung von Baulinien sichern die Einhaltung des städtebaulichen Zielbildes von Raumkanten und Raumfolgen. Die ist insbesondere für die Bebauung entlang der zentralen Achse der Planstraße A der Fall. Weiterhin wird für die Bebauung im GEE3 entlang der Planstraßen C und D sowie im Mischgebiet entlang der Planstraße E die zwingende straßenbegleitende Bebauung festgesetzt. Für die großformatigen Baukörper der Gewerbegebiete GEE3 und GEE4 sowie für die Baugebiete GE1 und GE2 werden geringfügige Ausnahmen definiert, damit Eingangsbereiche sowie gliedernde Rücksprünge möglich sind.

Insbesondere für das GEE2 wird die offene Bauweise festgesetzt, damit eine künftige den Bestand ersetzende Bebauung die bauordnungsrechtlichen Abstände auf dem Grundstück insbesondere zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung einhalten muss und eine Grenzbebauung nicht erzwungen wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 werden durch eine festgesetzte Baulinie zur Planstraße A definiert. In Verbindung mit der festgesetzten Zahl der Geschossfläche, sowie Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe soll eine klare Gebäudeflucht den Straßenraum fassen und insbesondere beim Anschluss an den Bereich "ICE-City, Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor" einen funktionalen Zusammenhang der Gebäude erkennbar machen. Die städtebauliche Figur sieht Baukörper mit einer vertikalen Gliederung vor, die in der Mitte eine geringere Höhe aufweisen. Die städtebauliche Figur wird durch senkrecht zu Straße stehende Gebäudeteile bestimmt, um eine Kammstruktur anzudeuten und die Möglichkeit zu geben, dass die Baukörper weniger massiv erscheinen, wird für die verbindenden, niedrigeren Bauteile ein Zurücktreten von der Baulinie um bis zu 2 m zugelassen.

Von den Baulinien in den Baugebieten GEE3 und GEE4 können Gebäudeschnitte und Rücksprünge zugelassen werden. Der Umfang der zulässigen Abweichungen wird aber beschränkt bis zu einem Gesamtanteils von maximal 25% der Länge der Baulinie zur jeweiligen Straßenverkehrsfläche und der Breite und Tiefe einzelner Gebäudeschnitte und Rücksprünge jeweils nicht mehr als 8,0 m und einer Tiefe von 10,0 m.

Die Planung im eingeschränkten Gewerbegebiet Teilbereich GEE3 sieht zwei Vorsprünge bzw. Auskragungen oberhalb des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoss) vor. Dazu wird zeichnerisch bestimmt, dass hier ein lichter Raum von mindestens 3,30 m vorgehalten werden muss. Dadurch bleibt die Erdgeschosszone in dem Bereich zwischen den beiden Baugebieten durchgängig erhalten. Die Vorsprünge dürfen das Gehrecht an der Südseite des Gebiets nicht einschränken.

Im Mischgebiet wird ein Vortreten von Gebäudeteilen durch Balkone, Erker, Veranden und Loggien nach § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu 1,8 m vor die Baulinien und Baugrenzen zugelassen, sofern diese je Geschoss nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Die leichte Erhöhung der zulässigen Tiefe der Balkone über die in der Bauordnung vorgegebene maximale Tiefe von 1,5 m stellt eine Erweiterung der privaten Fläche auch zur Erholung dar. Dadurch soll in den Mischgebieten insbesondere für die Wohnbebauung eine Nutzung der Balkone als Übergangsfläche zwischen öffentlichem und privatem Raum ermöglicht werden und ein urbaner Raumeindruck entstehen. Durch die Begrenzung auf maximal 1,8 m wird die Abweichung klar begrenzt obgleich eine gewisse Diversität in der Ausgestaltung der Fassade umsetzbar ist.

Eine Einschränkung besteht darin, dass diese Überschreitung der Baulinien durch Balkone nicht entlang der Planstraße E oder zur Rathenaustraße erfolgen darf. Hier soll eine klare Raumkante entstehen.

2.4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Einfahrten

Festsetzungen 4.1 bis 4.3 und zeichnerische Festsetzungen

Die Entwicklung der ICE-City Ost beinhaltet einen hohen Gestaltungsanspruch, der sich auch in der Großzügigkeit und Ausstattung des öffentlichen Raumes widerspiegelt. Damit dies nicht durch untergeordnete Nebenanlagen auf den Baugrundstücken konterkariert wird, soll die ansonsten allgemeine Zulässigkeit von hochbaulichen Nebenanlagen in der Vorgartenzone zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Bebauung eingeschränkt werden. Dadurch, dass die Nebenanlagen in den vom Straßenraum weniger einsehbaren Bereichen verlagert werden, entsteht ein geordneter Raumeindruck im Straßenbild. Das Maß wird definiert durch den Abstand der Baulinien bzw. Baugrenzen von der Straßenbegrenzungslinie und gilt auch dort, wo keine überbaubaren Flächen festgesetzt sind, z.B. im seitlichen Grenzabstand (Bauwich) der Gebäude.

Um der besonderen Nutzung und der Bestandsituation im GEe1 bzw. im Sondergebiet gerecht zu werden, können zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße A bzw. dem Fahrrecht F2 hochbauliche Nebenanlagen und auch Stellplätze ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Anlage von Tiefgaragen wird im Wesentlichen auf die Zulässigkeit unterhalb baulicher Anlagen eingeschränkt, geringfügige Überschreitungen können ausnahmsweise zugelassen werden. Weitere Ausnahmen sind eine Überschreitung der inneren Baugrenze im MI2 um bis zu 3,0 m, die es erlaubt, auch bei schmaleren Baukörpern eine funktionale Tiefgarage mit zwei Parkreihen zu errichten. Gleichzeitig wird aber die Anpflanzung von bodenschlüssigen Baum-pflanzungen weiterhin ermöglicht. Ebenfalls zulässig sind Tiefgaragen zwischen den Baukörpern im Gewerbegebiet Teilbereiche GE1 und GE2. Die Einschränkung dient dazu, Tiefgaragen und deren Einfahrten aus gestalterischen Gründen möglichst in die Bebauung zu integrieren, aber auch die Inanspruchnahme des Bodens zu minimieren. Auf Tiefgaragenflächen können zwar auch Pflanzungen vorgenommen werden, Flächen mit Bodenanschluss sind aber hinsichtlich der Erhaltung der natürlichen Bodenfunktion höher zu bewerten.

Oberirdische Stellplätze (für Kraftfahrzeuge) sind in den Baugebieten ausgeschlossen, in denen Tiefgaragen in die Neubebauung integriert werden können. Eine Ausnahme für öffentlich nutzbare Sharing-Angebote wird zugunsten nachhaltiger Mobilitätsangebote eingeräumt. Aufgrund der erheblichen Einschränkungen des GE1 durch unterirdischen Leitungsbestand sind oberirdische Stellplätze auch im Bereich der seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Diese Festsetzung dient der geordneten Flächeninanspruchnahme und Freiraumqualität; die Störung des öffentlichen Raumes und der Freiräume wird minimiert und der Versiegelungsgrad von Freiflächen reduziert. Durch die Konzentration des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen sowie im Parkhaus sollen die sensibleren Nutzungen im Gebiet vor Verkehrslärm geschützt und eine oberirdische Befestigung der Freiflächen reduziert werden.

Da die Planungen noch nicht soweit fortgeschritten sind, dass Einfahrtsbereiche für Grundstückszufahrten oder Tiefgaragenzufahrten exakt verortet werden können, werden Bereiche festgesetzt, in denen keine Ein- und Ausfahrten errichtet werden dürfen.

Die Festsetzung dient der Konfliktbewältigung hinsichtlich verkehrlicher und immissionsrechtlicher Belange sowie der Sicherung der Qualität des öffentlichen Raumes, insbesondere entlang der Planstraße A.

2.5 Erschließung

2.5.1 Verkehrliche Erschließung

Zeichnerische Festsetzung: Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmungen Fuß- und Radweg / Rettungsplatz

Im Zuge der Quartiersentwicklung wird die verkehrliche Erschließung ausgebaut und eine direkte Anbindung an den ÖPNV vorgenommen. Die geplante Erschließung dient in Teilen auch der Erschließung künftiger Quartiere im Umfeld (Äußere Oststadt).

Das Plangebiet ist für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die vorhandenen Straßen Stauffenbergallee, Thälmannstraße und Zum Güterbahnhof sowie Rathenaustraße und Raiffeisenstraße angebunden. Zusätzlich besteht eine Anbindung für den Fuß-/Radverkehr über die neue Fußgängerbrücke "Promenadendeck" mit Anbindung an die Innenstadt und insbesondere zum nahen Erfurter Hauptbahnhof, die Entfernung zwischen der Straße Zum Güterbahnhof und dem Hauptbahnhof beträgt rd. 500m. Angesichts der Nähe zum Hauptbahnhof und der Innenstadt kann damit eine attraktive Anbindung der ICE-City Ost an das vorhandene Fuß- und Radwegnetz geschaffen werden und damit eine Stärkung der sogenannten schwachen Verkehrsarten erreicht werden.

Das Entwicklungsgebiet „ICE-City Ost, Teil A“ ist nicht direkt mit dem städtischen Nahverkehr verknüpft. Die nächstgelegene Haltestelle „Ruhrstraße“ liegt im Zuge der Thälmannstraße, ca. 250 m nördlich der Straße Zum Güterbahnhof. Hier verkehrt die Stadtbuslinie 9 im 7,5-MinutenTakt.

Im städtebaulichen Rahmenkonzept Äußere Oststadt sind verschiedene Verknüpfungen mit dem neuen Wohnquartier Äußere Oststadt vorgesehen, die im östlichen Bereich jedoch erst langfristig realisierbar sind, wenn die Flächen des derzeitigen Güterbahnhofs nicht mehr für Bahnbetriebszwecke notwendig sind.

Für die Kfz-Erschließung des südlichen Bereichs (GE1, GE2, GE3, GEe1 und SO) steht vorerst über einen noch unbestimmten Zeitraum nur die Anbindung über den Knotenpunkt Thälmannstraße/Zum Güterbahnhof zur Verfügung. Die Erschließung der geplanten Bebauung erfolgt über die zentrale, breite Erschließungsachse in Verlängerung und Erweiterung der Straße Zum Güterbahnhof. Die geplanten Gebäude im Bereich der verlängerten Rathenaustraße bzw. Raiffeisenstraße werden über eine weitere Erschließungsstraße (Planstraße B), die nördlich des geplanten Parkhauses und der vorhandenen Hangkante entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufen soll, angebunden. Das Parkhaus (GE4) wird ebenfalls über die Planstraße B erschlossen.

Die Dimensionierung der Planstraßen wurde entsprechend ihrer verkehrlichen Bedeutung und notwendigen Leistungsfähigkeit bzw. nach städtebaulichen Aspekten (Planstraße A) gewählt. Die Breite der Planstraße B variiert im Verlauf, da hier im westlichen Bereich die Einfahrten des Parkhauses, als auch die Einfahrt zum Bundeswehrstandort nördlich der Planstraße B berücksichtigt werden müssen.

Um die verkehrlichen Auswirkungen des Bebauungsplans, insbesondere in Verbindung mit den Bebauungsplänen KRV690 und KRV684 sowie ggf. weiteren zukünftig aufzustellenden Bebauungsplänen im Sanierungsgebiet Äußere Oststadt einzuschätzen, wurde ein verkehrli-

ches Gutachten für das Sanierungsgebiet erstellt. Im Rahmen der Untersuchung wurde das zu erwartende Verkehrsaufkommen der ICE-City Ost prognostiziert, verschiedene Knotenpunktvarianten planerisch entwickelt und verkehrstechnisch unter Berücksichtigung der Nachbarknoten Schmidtstedter Brücke Nord und Thälmannstraße/Iderhoffstraße überprüft.

Mit einer prognostizierten Anzahl von knapp 2.500 Arbeitsplätzen wird ein Verkehrsaufkommen von ca. 3.500 Kfz-Fahrten am Tag erwartet. In den Spitzenstunden bedeutet dies ein Mehrverkehrsaufkommen gegenüber dem heutigen Verkehrsaufkommen von 93 Kfz/h am Vormittag und 281 Kfz/h am Nachmittag. Für die Verkehrsknotenpunkte Thälmannstraße, Planstraßen A/B, Schmidtstedter Brücke Nord und Iderhoffstraße wurden daher fünf Varianten entwickelt und geprüft.

Im Ergebnis der Untersuchung wurden die günstigsten verkehrlichen Wirkungen für alle Verkehrsarten durch die Variante 2B erzielt. Dementsprechend müssen die Knotenpunkte Thälmannstraße/Zum Güterbahnhof und direkt daran anschließend Zum Güterbahnhof (Planstraße A)/Planstraße B ausgebaut und erstgenannter mit Lichtsignalanlage betrieben werden. Am Knotenpunkt Thälmannstraße/Zum Güterbahnhof sind zur Gewährleistung der Verkehrsqualität des Kfz-Verkehrs im Zuge der südlichen Thälmannstraße drei Fahrstreifen (Bus/rechts, gerade, links) und in der Ausfahrt Straße Zum Güterbahnhof zwei Fahrstreifen (links, links/gerade/rechts) erforderlich. Am Knotenpunkt Planstraßen A/B werden einstreifige Knotenpunktzufahrten vorgesehen.

Im Zuge der Umgestaltung des Knotenpunktes Thälmannstraße werden gesicherte Querungstellen für den Fußgängerverkehr und die Verlegung der Betriebszufahrt für das BwDLZ vorgesehen. Im Zuge der Thälmannstraße werden in Richtung Iderhoffstraße Radfahrstreifen angeordnet und somit der Anschluss an das Radverkehrskonzept Thälmannstraße hergestellt.

Am Nordknoten Schmidtstedter Brücke wird laut VTU ein Rückbau des freien Rechtsabbiegers zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit als mittelfristige Zielstellung empfohlen. Diese bzw. alternative Lösungsansätze an dieser Stelle sind im weiteren Planungsprozess zu prüfen und durch den Straßenbaulastträger festzulegen.

Für die ICE-City ist gemäß Integrierter Verkehrlicher Studie für die Äußere Oststadt² eine attraktive ÖPNV-Erschließung vorgesehen. Die ÖV-Anbindung des Gebietes soll durch eine neue Buslinie realisiert werden. Eine Anbindung über die Anlage einer Stadtbahntrasse ist als Alternative untersucht, aber zugunsten einer Bus-Anbindung, die flexibler und vor allem wirtschaftlicher an die künftige Entwicklung der Äußeren Oststadt angepasst werden kann, nicht weiterverfolgt worden. Die neue Busverbindung soll im Zuge der neuen Planstraße B südlich des BwDLZ verlaufen. Im Bereich der östlichen Gewerbeflächen GEe3 und GEe4 wird ein Fahrrecht für eine Durchfahrt des Busverkehrs festgesetzt. Die neue Buslinie soll mit einem attraktiven Takt betrieben werden.

Die Dimensionierung der Planstraße B ist im Hinblick auf die Zufahrt zum Parkhaus, der künftigen Zufahrt zum BwDLZ, dem Werkstattgelände der Deutschen Bahn AG und der Aufnahme des Busverkehrs in Richtung Äußere Oststadt vorgenommen worden.

² Integrierte Verkehrliche Studie zur Vertiefung der Rahmenplanung für die äußere Oststadt in Erfurt
Abschlussbericht, Teilverkehrsmodellierung y-Verkehrsplanung GmbH, StadtLabor
Oktober.2018, 28.12.2018

Durch den Ersatzneubau einer großzügigen Fußgänger- und Radwegbrücke über den Umflutgraben und die Stauffenbergallee wird die direkte Anbindung an den Hauptbahnhof beibehalten und gestärkt, damit die im Rahmen des gesamten Entwicklungsprojektes „ICE-City Ost“ gemeinsam zu entwickelnden innenstadtnahen Bahnbrachen miteinander verbunden werden. Zusammen mit dem Vorplatz entsteht mit dem „Promenadendeck“ ein barrierefreies durch Fußgänger und Radfahrer bequem zu nutzendes Brückenbauwerk, das als "Brückenschlag" zwischen den beiden Teilbereichen der ICE-City Ost einen attraktiven Teil des öffentlichen Raumes bildet.

Der Bereich vor dem Brückenbauwerk und südlich angrenzend wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Im südlichen Bereich dieser Fläche befindet sich der planfestgestellte Rettungsplatz vom ICE-Knoten Erfurt. Es erfolgt eine Neuordnung und Neuformatierung im Zuge der Festsetzungen des Bebauungsplans. Dieser Bereich ist von Anlagen und Bebauung freizuhalten. Von hier aus erfolgen Zufahrt und Versorgung des Bahngeländes im Fall eines erweiterten Rettungseinsatzes. Die Planung erfordert die Zustimmung des Eisenbahnbundesamtes.

Eine weitere Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird im zentralen Bereich als Fuß- und Radweg in südlicher Verlängerung des Straßenzuges Rathenaustraße/Planstraße D in Richtung der Planstraße A festgesetzt. Die Verbindung in Form einer Treppe mit barrierefreier Rampe dient der Vernetzung des Fuß-/Radverkehrs zur zentralen Erschießungsachse, insbesondere auch zum Sondergebiet Kunst, Kultur und Kreativwirtschaft.

Nördlich des Mischgebietes MI2 ist ebenfalls eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Diese dient der Gewährleistung einer öffentlichen Durchwegung entlang des nördlich angrenzend geplanten Parks.

Die in die Planzeichnung dargestellten Höhenlagen des geplanten Geländes sind für die Straßenverkehrsflächen aus der Erschließungskonzeption übernommen. Sie dienen der Festlegung des Höhenniveaus der Straßen in Relation zu den Gebäuden. Jedoch können sich aufgrund des Planungsstadiums der Vorplanung noch geringe Abweichungen der genauen Höhenlagen ergeben. Die genaue Planung erfolgt im Zuge der nächsten Leistungsphasen der Erschließungsplanung.

2.5.2 Stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet benötigt Anschlüsse an das Trinkwassernetz, an das Abwassernetz sowie an das Elektro- und Mediennetz.

Um die grundsätzliche Machbarkeit der verkehrlichen sowie der ver- und entsorgungstechnischen Erschließung im Rahmen der vorgesehenen Flächenfestsetzungen nachzuweisen, ist ein Erschließungskonzept auf Basis der geplanten Festsetzungen erarbeitet worden.³ Die Untersuchung umfasst die Planung aller öffentlichen Erschließungs- und Freianlagen, die aufgrund der bisherigen Bahnnutzung zur Neuerschließung des Plangebietes notwendig werden. Die Erschließungs- und Freianlagen waren unter Berücksichtigung der in der Aufgabenstellung vorgegebenen Prämissen neu zu bemessen und zu gestalten, insbesondere die Machbarkeit

³ Erschließungskonzeption für den Bebauungsplan KRV 706 „ICE – City Ost, Teil A“
IST Ingenieurgesellschaft, Gotha 26.03.2021

einer Entwässerung war nachzuweisen. Ebenfalls berücksichtigt wurden die räumlichen Anforderungen zur Unterbringung der Versorgungsmedien.

Das Konzept zur Entwässerung erfasst die schrittweise Entwicklung des Gebietes. Die Planung zur Ableitung des anfallenden Regen- und Schmutzwassers folgt einer dezentralen Betrachtung des Einzugsgebiets auf Basis einer Bauabschnittsbildung bei der Umsetzung des Bebauungsplans.

Wasser, Abwasser:

Die Erschließung des Plangebietes mit Wasser durch die ThüWa ThüringenWasser GmbH ist grundsätzlich möglich.

Zur Absicherung der Trinkwasserversorgung und der Löschwasserbereitstellung ist für das Gesamtgebiet die Verlegung einer leistungsfähigen Hauptversorgungsleitung ausgehend vom bestehenden Ortsnetz der Stadt Erfurt notwendig. Ausgangspunkt für den Anschluss ist eine bestehende Trinkwasserleitung vom Kreuzungsbereich Thälmannstraße bis zur Straße Zum Güterbahnhof. Für die nördlichen Bereiche des Plangebietes kommen, je nach Bedarf ggf. Anschlüsse an Bestandsleitungen in der Raiffeisen- und Rathenaustraße in Betracht.

Die abwassertechnische Erschließung muss im Trennsystem erfolgen. Bestehende Mischsysteme von Bestandsnutzungen sind im Zuge des Ausbaus mit anzupassen. Das nordöstliche Plangebiet wird an das Kanalnetz am Kreuzungspunkt Rathenau-/Raiffeisenstraße angeschlossen. Die übrigen Baufelder werden über das neu zu schaffende Netz über den Knotenpunkt Zum Güterbahnhof/Thälmannstraße angeschlossen.

Regenwasser

Die Entsorgung des Regenwassers erfolgt nicht einheitlich.

Die Entsorgung des Regenwassers erfolgt nicht einheitlich.

Für die Baugebiete im nordöstlichen Bereich GEe2, GEe3, GEe4 sowie MI1 und MI2 ist eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück vorgesehen. Das anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern sofern nicht wasserrechtliche Bedenken bestehen. Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Das Regenwasser der angrenzenden Planstraßen C, D und E wird am Kreuzungspunkt Rathenau-/Raiffeisenstraße gedrosselt an das städtische Mischwasserkanalnetz abgegeben, wobei der Drosselabfluss auf $Q_{DR} = 25 \text{ l/s}$ begrenzt ist. Für die notwendige Abflusssdämpfung ist eine zentrale Regenrückhaltung vorgesehen.

Für alle anderen Baugebiete sowie die Planstraßen A und B erfolgt eine Einleitung des gedrosselten Niederschlagswassers in den Flutgraben über den Kreuzungspunkt Zum Güterbahnhof/Thälmannstraße. Für die notwendige Abflusssdämpfung ist eine zentrale Regenrückhaltung vorgesehen. Die Einleitung in den Flutgraben als ein Gewässer 1. Ordnung bedarf der Genehmigung durch die untere Wasserbehörde

Fernwärme:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt. Der Anschluss an ein Niedertemperaturnetz der SWE ist herzustellen und bei der Planung der Objekte zu beachten.

Strom

Die Stromversorgung erfolgt über ein Mittel- und Niederspannungsnetz der SWE. Erforderliche Trafostationen und deren Standorte können erst im Rahmen einer Objektplanung ermittelt werden.

Gas:

Der östliche Bereich des Plangebietes ist an das Niederdrucknetz zur lokalen Versorgung angeschlossen. Eine Versorgung des weiteren Plangebietes ist möglich.

Entlang der Rathenaustraße am nördlichen Rand des Vorhabengebietes verläuft eine Gashochdruckleitung DN 300 PN 4. Die Leitung ist unterirdisch verlegt und zur Sicherung ihres Bestandes auf privatrechtlichen Grund (MI1) durch entsprechende Dienstbarkeiten dauerhaft mit einem Schutzstreifen dinglich gesichert.

Brandschutz und Löschwassergrundschutz:

Der Löschwassergrundschutz in Höhe von 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden kann durch die ThüWa GmbH bereitgestellt werden.

Telekommunikation:

Im Plangebiet befinden sich Leitungen der Kommunikationsanbieter Telekom und Telecolumbus, zur Versorgung der Bestandsnutzungen.

Im Bereich Thälmannstraße und Zum Güterbahnhof 2-12 beginnend ist der Breitband-Anschluss Liegenschaften durch die SWE Digital GmbH in Vorbereitung. Es ist vorgesehen, bei der Entwicklung der ICE-City Ost den Breitbandausbau in dieser Richtung zu erweitern.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung erfolgt durch die SWE Entsorgung. Die Anforderungen der verkehrlichen Anbindung der Entsorger haben im Zuge der Erschließungskonzeption Berücksichtigung gefunden.

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

Festsetzungen 7.1, 7.2 und 7.3 und zeichnerische Festsetzungen

Die mit F 1 bezeichnete Fläche ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Verkehrsbetriebe und Rettungskräfte zu belasten. In dem Bereich zwischen GEe3 und GEe4 wird künftig eine Buslinie geführt, die die lokale Anbindung wie auch die Anbindung der Oststadt an den ÖPNV stärken wird. Im Bereich der Busspur soll auch eine Haltestelle entstehen, damit erhöht sich die gute Anbindung des Dienstleistungszentrums.

Die teilweise parallel zur Fläche F 1 verlaufenden Flächen G sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit, zu belasten. Dies dient der Erreichbarkeit der Haltestelle sowie einer weiteren überörtlichen Vernetzung von Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer.

Die genaue Lage der zeichnerisch festgesetzten Fläche kann ausnahmsweise nach örtlichen und baulichen Erfordernissen in Ihrer Lage verändert werden, soweit die beabsichtigten Funktionen und die Wegebeziehungen dadurch nicht beeinträchtigt oder aufgehoben werden.

Die Flächen F 2, F 3 und F4 werden mit Fahrrechten zugunsten der Betreiber und Nutzer der östlich bzw. südlich angrenzenden Bahnflächen festgesetzt. Die Zufahrten sind notwendig, um das Güterbahnhofsgelände zu erschließen (F2 und F3) bzw. eine zusätzliche Zufahrt zu den Gleis- und Signalanlagen der Bahn zu Wartungszwecken zu sichern.

Für die Fläche L1 wird zugunsten des Leitungsbetreibers, der Stadtwerke Erfurt Netz GmbH ein Leitungsrecht festgesetzt, um den Verlauf der bestehenden Gashochdruckleitung zu sichern.

2.7 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Festsetzung 8.1

In Feuerungsanlagen dürfen keine festen und flüssigen Brennstoffe verwendet werden. Dieses Verwendungsverbot schließt den Betrieb offener Kamine gemäß § 2 Nr.12 der 1. BImSchV explizit ein.

Durch die Tallage der Stadt Erfurt treten sehr häufig Inversionen auf, die sich oft erst am Nachmittag auflösen. Nach den Ergebnissen des Klimagutachtens ist das an 120 Tagen im Jahr der Fall. Des Weiteren muss davon ausgegangen werden, dass im statistischen Mittel an 30 Tagen im Jahr die Inversionen nicht abgebaut werden und damit ganztägig anhalten. Eine Folge der reduzierten Luftaustauschbedingungen sind zu hohe Luftschadstoffbelastungen.

Mit der Tallage der Stadt Erfurt und den damit verbundenen klimatischen Auswirkungen sind besondere städtebauliche Gründe gegeben, die eine Verminderung der luftverunreinigenden Emissionen von Feuerungsanlagen erforderlich machen und rechtfertigen.

Erfurt ist als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen. Mit festen und flüssigen Brennstoffen betriebene Feuerungsanlagen tragen zur Belastung der Luftschadstoffe Feinstaub PM 10 und Stickstoffdioxid NO₁ bei, weshalb die Reduktion der Hintergrundbelastung um 70% als Zielstellung in die Luftreinhalteplanung der Landeshauptstadt Erfurt aufgenommen wurde. Darüber hinaus wurden mit der 39. BImSchV (02.08.2010) die Grenzwerte für bestimmte Luftschadstoffe verschärft.

Der Ausschluss flüssiger und fester Brennstoffe erfolgt deshalb insbesondere hinsichtlich der Reduzierung der Stickstoff- und Feinstaubemissionen. Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Fernwärmesetzungsgebiets 0401 der Fernwärmesetzung der Stadt Erfurt, in dem Anschluss- und Benutzungszwang besteht. Gemäß § 3 Abs. 3 Fernwärmesetzung ist die Benutzung von Feuerungsanlagen zum Betrieb mit festen, flüssigen, gasförmigen Brennstoffen oder sonstigen Stoffen somit nicht gestattet. Es besteht ein Benutzungszwang der Fernwärme nach § 5 Abs. 1 Fernwärmesetzung.

Das Luftschadstoffgutachten weist Überschreitungen des Stickstoffdioxid-Grenzwertes entsprechend der 39. BImSchV aus. Die Überschreitungen treten gleichzeitig an mehreren Straßenabschnitten auf. In einem Straßenabschnitt liegen die Stickstoffdioxid-Konzentrationen (mit mehr als 10 %) deutlich über dem Grenzwert und in zwei weiteren Straßenabschnitten liegen die Stickstoffdioxid-Konzentrationen geringfügig (weniger als 10 %) über dem Grenzwert. Dies betrifft sowohl den Analysefall (Ist-Zustand) als auch die beiden Planfälle (Umsetzung Bebauungsplan und Umsetzung Rahmenplan).

Zum Schutz der menschlichen Gesundheit wurde der Grenzwert für Stickstoffdioxid von 40 µg/m³ in der 39. BImSchV festgelegt. Dieser Immissionsgrenzwert ist für die Bauleitplanung normativ bindend und unterliegt nicht der Abwägung. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans KRV706 werden keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte nachgewiesen. In folgenden Straßenabschnitten außerhalb des Geltungsbereichs werden laut Gut-

achten Überschreitungen ausgewiesen: Stauffenbergallee, Trommsdorffstraße, Juri-Gagarin-Ring. Die betreffenden Bereiche liegen nicht im Geltungsbereich der Planung, so dass sich für den Bebauungsplan KRV706 hierdurch keine Änderungsanforderungen ergeben.

2.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Festsetzungen 9.1 bis 9.4

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Dabei sind auftretende Konflikte zu lösen und die Belange gegeneinander abzuwägen.

Insbesondere der Schutz vor Schallimmissionen im Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten sowie gegenüber dem Verkehr stellt eine besondere Herausforderung für die Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse dar. Einerseits ist es das Ziel, die Innenentwicklung zu stärken und dabei gemischte Nutzungsstrukturen in der Stadt zu schaffen und zu erhalten. Andererseits können durch die Nähe auch Konflikte entstehen, die Züge einer sachgerechten Abwägung und durch geeignete Maßnahmen gelöst werden sollen.

Im Rahmen einer Schallimmissionsprognose sind die Lärmauswirkungen der umliegenden Emissionsquellen des Straßen- /Schienenverkehrs und des Güterumschlags untersucht worden. Weiterhin sind Auswirkungen der geplanten Nutzungen und gewerblichen Anlagen (Parkhaus sowie Gewerbebetriebe) und den daraus entstehenden Verkehren untersucht und Maßnahmen zur Konfliktlösung erarbeitet worden.

Die Stadt hat im Rahmen ihrer Entscheidungen für die Entwicklung der ehemaligen innenstadtnahen Bahnflächen der Innenentwicklung den Vorrang eingeräumt, auch wenn hier teilweise schon Vorbelastungen insbesondere durch den Bahnverkehr bestehen. Ein Teil der angestrebten Nutzungen ist weniger sensibel gegenüber Schallemissionen, bzw. kann mit passiven Maßnahmen ausreichend für gesunde Arbeitsverhältnisse gesorgt werden. Dies betrifft insbesondere die südlich der Planstraße A befindlichen Gewerbegebiete GE1 und GE2. Je nach geplanter Nutzung sind hier erhöhte Anforderungen an die zu treffenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen.

Aus der schalltechnischen Untersuchung ergeben sich als Konfliktpotentiale:

- Gewerbelärm durch Emissionen der Gewerbetkomplexe, der Veranstaltungsbetriebe und des Parkhauses
- Verkehrslärm:
 - Straßenverkehrslärm insbesondere durch die Straßen Stauffenbergallee, Thälmannstraße, Rathenaustraße,
 - Schienenverkehrslärm durch die südlich gelegenen Bahntrassen, sowie Flugverkehrslärm durch die Lage in der Einflugschneise des Flughafens Erfurt Weimar

Im Bebauungsplan können nur die grundsätzlichen Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen werden, die Ergebnisse des Schallgutachtens sind daher insbesondere im Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Schutz vor Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde untersucht, welche Emissionen auf die geplanten Nutzungen einwirken und welche Maßnahmen notwendig sind, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Ebenso wurden die Auswirkungen der Festsetzungen untersucht.

Wesentliche Überschreitungen durch Straßenverkehrslärm der Orientierungswerte nach DIN 18005-01 (4-5 dB tagsüber und 6-9 dB nachts) treten im Bereich der Immissionsorte (IO⁴) IO27-IO30 an der Kreuzung Stauffenbergallee/Thälmannstraße nahe der Wohnbebauung „Zum Güterbahnhof 2-10“ auf. Da die bestehende Wohnbebauung wegen der hohen Vorbelastung an diesem Standort langfristig nicht das Planungsziel darstellt, wird lediglich die Bestandsnutzung gesichert (s. TF 1.4). Besondere Festsetzungen sind hier nicht zu treffen, da es sich bei den Überschreitungen an den Punkten IO27-IO30 um Vorbelastung von bestehenden öffentlichen Straßen außerhalb des Plangebietes an bestehender Wohnbebauung handelt, die für die Planung nicht von Belang sind.

Geringfügige Überschreitungen durch Straßenverkehrslärm der Orientierungswerte nach DIN 18005-01 (0,1-1,1 dB nachts) treten im Bereich der Immissionsorte an der Südfassade des GE1 (IO01), der Südfassade des GEe2 (IO08) und der Westfassade am MI2 (IO17) auf und liegen im Bereich der Prognoseunsicherheit. Sie sind daher für das Planvorhaben ebenfalls nicht relevant.

Wesentliche Überschreitungen durch Schienenverkehrslärm der Orientierungswerte nach DIN 18005-01 (8-9 dB tagsüber und 19-20 dB nachts) treten im Bereich der Südfassaden von GE1 und GE2 (Immissionsorte IO01, IO02, IO03 und IO04) auf. Die Immissionsgrenzwerte (IGW) nach der 16. BImSchV werden um 4-5 dB tagsüber und 15-16 dB nachts überschritten und liegen damit außerhalb des Abwägungsspielraums.

Geringfügige Überschreitungen durch Schienenverkehrslärm der Orientierungswerte nach DIN 18005-01 (2-5 dB nachts) treten im Bereich der Immissionsorte IO05 (Südfassade GEe4), IO07 (Südfassade MI2), IO17 (Westfassade MI2) und IO29 (Südwestecke GEe1) sowie am IO34 (südöstliche Fassade MI2) auf. Die Überschreitungen liegen am Rande des Abwägungsspielraums der 16. BImSchV, die Immissionsgrenzwerte (IGW) werden an den o.g. IO05, IO07, IO29 und IO34 um ca. 1-2 dB nachts überschritten. IO17 ist nicht relevant.

Als Abhilfe sind Schallminderungsmaßnahmen (s. textliche Festsetzungen) vorgesehen. Zur Sicherstellung der Wohn- und Büronutzung in den Gebäuden im Plangebiet wird empfohlen, den passiven Schallschutz entsprechend des ermittelten Außenlärmpegels zu dimensionieren. Die Außenbauteile der betroffenen baulichen Anlagen sollen daher je nach Lärmpegelbereich und Raumart die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Schalldämm-Maße R_{w,res} nach DIN 4109-1: 2016-07 aufweisen.

⁴ Immissionsorte – die Angabe dient der leichteren Lesbarkeit und Zuordnung

Tab. 2: Schalldämmmaße für Außenbauteile

| maßgebl. Außenlärmpegel La [dB(A)] | Lärmpegelbereich | R'w,res [dB(A)] für Raumart | | betroffene Baufelder | IO |
|------------------------------------|------------------|------------------------------------|-----------------|--|----------------------------------|
| | | Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. | Büroräume u. ä. | | |
| 61 - 65 | III | 35 | | MI 1 S-, W- u. N-Fassade MI 2 N-Fassade | IO 09, IO 19, IO 20 IO 18 |
| 66 - 70 | IV | 40 | 35 | MI 2 S-, O u. W-Fassade | IO 07, IO 34, IO 17 |

Insbesondere zum Schutz von umliegenden Wohnnutzungen sind die Ein- und Ausfahrtsbereiche von Tiefgaragen in Asphalt oder gleichwertigen lärmarmen Belägen auszubilden. Die Tiefgaragentore sowie im Fahrbereich angeordnete überfahrbare Rinnen sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik lärmarm auszubilden. Damit können die Ein- und Ausfahrgeräusche gemindert werden.

Schutz vor Gewerbelärm

Um die sensibleren Wohnnutzungen auf dem Baufeld MI2 vor Gewerbelärm zu schützen, sind in den nach Westen, Süden und Osten ausgerichteten Fassaden des MI2 nur Fenster von Wohnzimmern und Wohnküchen und Räumen ohne jeden Schutzanspruch (z.B. Bäder, WC, Treppenhäuser) zulässig. Ausnahmen für nachts zum Schlafen genutzte Räume sind möglich, wenn geeignete bauliche Lärmschutzmaßnahmen nachgewiesen werden. Diese müssen derart beschaffen sein, dass die betreffenden Räumlichkeiten keine zur Belüftung dienenden Öffnungen und damit keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm an den genannten Fassaden aufweisen. Eine ausreichende Belüftung dieser Räume ist durch entsprechende Lüftungseinrichtungen oder zur Belüftung dienende Fenster an den lärmabgewandten Gebäudefassaden zu gewährleisten. Die Lüftungseinrichtungen dürfen die unter Festsetzung 9.1 dargestellten Schalldämmmaße nicht mindern.

Darüber hinaus ist in einem städtebaulichen Vertrag mit der DB AG hierzu eine entsprechende Vereinbarung zu treffen. Diese soll einen Rechtsmittelverzicht der heranrückenden Wohnbebauung im Bereich des MI2 wegen der Schallimmissionen durch die nördlich benachbarten Güterverkehrsgleise der DB AG außerhalb des Geltungsbereichs, den damit verbundenen LKW-Verkehr sowie Ladeaktivitäten beinhalten. Diese Regelung soll dinglich im Grundbuch gesichert werden. Dementsprechend ist beim Verkauf der betreffenden Grundstücke dieser Verzicht an alle Rechtsnachfolger weiterzugeben.

Schutz vor Fluglärm

Das Bebauungsgebiet liegt im Einflussbereich der Immissionen des Fluglärms, der mit dem Betrieb des Flughafens "Erfurt - Weimar" verbunden ist. Da das Bebauungsgebiet außerhalb des Lärmschutzbereiches liegt, ist eine Bebauung grundsätzlich statthaft. Im Bereich des Bebauungsgebietes ist mit durchschnittlichen Lärmpegeln während des Tagzeitraums von bis zu 60 dB(A) und mit Spitzen bis zu 80 dB(A) zu rechnen, damit liegen die Immissionen im Bereich

der Beurteilungspegel für den Verkehrslärm und wird im Schallschutzkonzept im Zusammenhang mit anderen Verkehrslärmarten berücksichtigt. Für den Nachtzeitraum besteht ein Flugverbot.

2.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Planungsgebiet liegt im Übergangsbereich zwischen engbebauter historischer Altstadt und Grünraumstrukturen der näheren Umgebung. Bestehende und verbindende Gehölzstrukturen sollen geschützt, durch strukturreiche Begrünung ergänzt und erweitert werden.

Die grünordnerischen Maßnahmen beinhalten neben der Durchgrünung der Baugebiete, der Bepflanzung der Planstraßen zur städtebaulichen Gliederung des Geltungsbereiches vor allem die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, einschließlich der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Die einzelnen Maßnahmen sind als „Grünordnerische Textliche Festsetzungen“ einschließlich deren Ermächtigung in der Anlage 2 des Grünordnungsplans beschrieben. Diese sind weitestgehend im Bebauungsplan (Rechtsplan) in entsprechende Festsetzungen integriert, so dass die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen rechtswirksam werden und bei Realisierung einzuhalten sind. Die Maßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme nachzuweisen. Gegebenenfalls hat die Erteilung der Baugenehmigung mit entsprechenden Auflagen zu erfolgen.

Allgemeine Festsetzungen zur Neuanpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Festsetzungen 10.1 bis 10.1.6

Da die vorgegebenen Baumstandorte im Allgemeinen gleichzeitig städtebauliche und ökologische Funktion sowie Ausgleichsfunktion erfüllen, sind die Standorte und die Mindestanzahl, wie angegeben, zu realisieren. Die festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen entsprechen folgen dem Gestaltungskonzept des Rahmenplans. Es kann im Zuge der Objektplanung zu begründeten Abweichungen kommen, etwa aufgrund von funktionellen oder technischen Gründen, etwa Rücksichtnahme auf vorhandene Leitungen im Gebiet. Die Anzahl der dargestellten Bäume ist jedoch als Mindestanzahl beizubehalten.

Um den Wurzelbereich der Bäume vor Verdichtung zu schützen, sind sie auf einer Fläche von mindestens 12 m² von Versiegelung frei zu halten und durch geeignete Maßnahmen vor Betreten oder Befahren zu schützen. Zusätzlich ist eine Wurzelraumtiefe von mindestens 1,50 m, inkl. geeigneten Pflanzensubstrats, zu gewährleisten. Darüber hinaus ist ein Wurzelvolumen vom mindestens 18 m³ je Baumstandort für eine gute Entwicklung des Baumes zu gewährleisten.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind unter befestigten Flächen zu verlegen.

Um auch auf nichtüberbauten Teilen von Tiefgaragen dauerhaft funktionsfähige Vegetationsflächen herzustellen, sind Mindeststärken von 0,60 m vegetationsfähiger Substrate für artenreiche Begrünung aus Sträuchern, Stauden und sonstiger Bepflanzung einzubauen.

Falls keine anderen Angaben gemacht wurden, sind folgende Mindestpflanzqualitäten einzuhalten:

- Laubbäume StU 16-18 cm

- hohe und mittelhohe Sträucher 60-100 cm
- niedrige Sträucher (mit natürlichem Bodenanschluss) 40-60 cm

Um den städtebaulichen Effekt und die Anforderungen an den Verkehrsraum möglichst schnell zu erzielen, ist - abweichend davon - für die Straßenbäume bereits eine größere Pflanzqualität mit StU 20-25 zu verwenden. Dies betrifft alle Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie für die entlang der Planstraße A, Abschnitt A.1, alleearartig zu pflanzenden Bäume im Gewerbegebiet Teilgebiete GE 1 und GE 2.

Die Ausgleichsfunktion kann nur mit standortgerechten und - im besten Falle - heimischen Baum- und Straucharten erzielt werden, die gleichzeitig Lebens- und Nahrungsraum für zahlreiche Tiere darstellen. Nichtheimische bzw. nicht standortgerechte Pflanzenarten und besonders nichtheimische Nadelgehölze erfüllen diese Funktionen nicht oder nur geringfügig und würden zudem unter den gegebenen Standortbedingungen leiden. Darüber hinaus kann sich, z.B. bei einer gehäuften Verwendung von nichtheimischen – insbesondere Nadelgehölzen - Artenarmut einstellen. Ausnahmen davon bilden der zu den Nadelgehölzen zählende widerstandsfähige Ginkgobaum (*Ginkgo biloba*) sowie die heimische Gewöhnliche Eibe (*Taxus baccata*) und deren Sorten. Da die Straßenbäume mit extremen Standortbedingungen zu recht kommen müssen, sind zum Teil auch sogenannte Klimabaumarten zulässig, die besser als heimische Waldbaumarten an die Folgen des Klimawandels angepasst sind.

Die Pflanzenlisten der zu pflanzenden Gehölze stellen eine Auswahl von nichtheimischen und heimischen Bäumen und Sträuchern dar, deren standortgerechte Verwendung zu den geplanten und gewünschten Funktionen und - i. V. mit den festgesetzten Qualitäten - mittelfristig zum bestmöglichen Ausgleich und Ersatz führt.

Festsetzungen zur Unterpflanzung der Baumstandorte innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wurden nicht getroffen, da diese in Abstimmung mit den Fachämtern in Abhängigkeit der späteren Ausführungsplanung festgelegt werden soll.

Die Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen bedürfen einer dauerhaften Pflege. Diese garantiert den Erhalt der Anpflanzungen und ihre dauerhafte Wirkung. Abgänge sind in jedem Falle zu ersetzen, um die Begrünung dauerhaft zu gewährleisten. Eine Fertigstellungspflege über eine Vegetationsperiode und eine Entwicklungspflege von mindestens zwei Vegetationsperioden sind erforderlich, um das Anwachsen sowie die optimale Entwicklung der Bäume im Anwuchs- und Jugendstadium zu unterstützen und tragen damit wesentlich zur Dauerhaftigkeit der Pflanzungen bei.

Abweichend davon ist für Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie für die entlang der Planstraße A, Abschnitt A.1, alleearartig zu pflanzenden Bäume, im Gewerbegebiet Teilgebiete GE 1 und GE 2, neben der einjährigen Fertigstellungspflege eine Entwicklungspflege von vier Vegetationsperioden durchzuführen, um die Entwicklung auf Extremstandorten zu gewährleisten.

Zur Sicherung der Bäume ist in den öffentlichen Verkehrsflächen und entlang von mit Fahrrechten belasteten Flächen dauerhaft das Lichtraumprofil für Kraftfahrzeuge zu gewährleisten. Es sind sowohl zwingend hochstämmige Bäume zu verwenden, als auch ihre Kronen so zu entwickeln / aufzuastern, dass das Lichtraumprofil gewährleistet werden kann.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind - sofern nicht anderweitig festgelegt - bis spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme der Objekte fertigzustellen.

Spezielle Festsetzungen zur Neuanspflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Festsetzungen 10.2 bis 10.2.14

Öffentliche Verkehrsflächen:

Entsprechend der Straßenquerschnitte, der seitlichen Abstände der Gebäude zueinander und der Einordnung von Stellplätzen, wurden für jede Planstraße eigene Festsetzungen zu Größe, Anordnung und einheitliche bzw. gemischt zu verwendende Arten der zu pflanzenden Bäume getroffen.

Planstraße A, Abschnitt A.1:

Zum Aufbau einer insgesamt 3-reihigen Allee in Ost-West-Richtung sind in der öffentlichen Planstraße A, Abschnitt A.1, straßenbegleitend hochstämmige Laubbäume 1. Ordnung, in 2 Reihen, in gleichem Abstand zur Straßenachse einzuordnen. Damit die Allee stadträumlich wirksam wird und das Kronendach für ausreichende Beschattung sorgen kann, sind die gemäß Planzeichnung festgesetzten Bäume mit einem Abstand untereinander von maximal 13 Metern zu pflanzen.

Um zu verhindern, dass es bei Krankheits- und Schädlingsbefall zum Totalausfall kommt, wird die Mischung unterschiedlicher Arten mit ähnlichem Habitus festgesetzt. Damit ist die Allee weniger anfällig und birgt ein geringeres wirtschaftliches Risiko.

Die Breite des Vegetationsstreifens zur Anpflanzung einer Baumreihe soll mindestens 3,00 m betragen, damit die großkronigen Bäume im Boden ausreichenden Wurzelraum vorfinden.

Planstraße A, Abschnitt A.2:

Unter den gegebenen Standortbedingungen sind straßenbegleitend hochstämmige Laubbäume 2. Ordnung, einzuordnen, die - in einem Abstand von maximal 8 Metern - eine Baumreihe bilden. Die Breite des durchgehenden Vegetationsstreifens zur Anpflanzung einer Baumreihe soll mindestens 2,50 m betragen. Es ist eine einheitliche Baumart zu verwenden.

Planstraße A, Abschnitt A.3:

In die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche sind Bäume 1. und 2. Ordnung in lockerer Anordnung einzuordnen, damit sie - in Verbindung mit dem Bestand der gegenüberliegenden Straßenseite (GEe1) - ein grünes Entree am Knoten Thälmannstraße in das neue Startquartier bilden. Es sind mindestens 7 Bäume gemäß Planzeichnung zu pflanzen. Davon ist - zur Betonung der Einmündung („Torbildung“) von Planstraße A in Planstraße B - ein Baum 1. Ordnung gleicher Art und Qualität wie gegenüber - am Beginn der Planstraße B - als Solitär zu pflanzen. Die Standorte können ausnahmsweise von der Planzeichnung abweichen, wenn dies im Rahmen der Objektplanung notwendig wird.

Planstraße B:

Östlich der Einfahrt Parkhaus, bis Zufahrt Bundeswehr, sind gemäß Planzeichnung straßenbegleitend hochstämmige Laubbäume 2. Ordnung, in Reihe einzuordnen. Die Breite des Vegetationsstreifens soll mindestens 2,50 m betragen. Es ist eine einheitliche Baumart zu verwenden.

Zur Betonung („Torbildung“) ist an der Einmündung zu Planstraße A ein Baum 1. Ordnung gleicher Art und Qualität wie an der Einmündung Planstraße A, Abschnitt A.3, als Solitär zu pflanzen.

Planstraße C:

Es sind straßenbegleitend hochstämmige Laubbäume 1. Ordnung, in Reihe einzuordnen. Die gemäß Planzeichnung festgesetzten Bäume sind in einem Abstand untereinander von maximal 18 Metern zu pflanzen. Die Breite der Baumscheibe soll mindestens 2,50 m betragen. Es ist eine einheitliche Baumart zu verwenden. Wegen der geringen Breite der Baumscheibe sind die technischen Möglichkeiten in Bezug auf eine vergrößerte unterirdische Baumgrube gemäß FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“, Teile 1 und 2, auszuschöpfen.

Planstraße D:

Es sind straßenbegleitend hochstämmige Laubbäume 2. Ordnung, in 2 Reihen, jeweils in gleichem Abstand zur Straßenachse einzuordnen. Die gemäß Planzeichnung festgesetzten Bäume sind bei Längsaufstellung der PKWs in einem Abstand untereinander von maximal 18 Metern zu pflanzen. Die Breite der Baumscheibe soll mindestens 2,50 m betragen. Bei Queraufstellung der PKWs sind die Bäume im Abstand untereinander von mindestens 13 m zu pflanzen. Die Breite der Baumscheibe soll mindestens 4,30 m betragen. Es sind gemischte Baumarten zu verwenden.

Am südlichen Straßenbeginn sind, zur Sicherung der linienartigen Leitstruktur für die Flugrouten von Fledermäusen (Maßnahme M 1), gemäß Planzeichnung zwei Bäume 1. Ordnung zu pflanzen. Beide Bäume dienen den Fledermäusen als Querungshilfe (Hop-Over) der Straße.

Planstraße E:

Die straßenbegleitend hochstämmige Laubbäume 1. Ordnung, in zwei Reihen, sind jeweils in gleichem Abstand zur Fahrbahnachse einzuordnen. Die gemäß Planzeichnung festgesetzten Bäume sind im Abstand untereinander von maximal 18 Metern zu pflanzen. Erst unter diesen Mindestbedingungen kann der Alleecharakter gewährleistet werden. Die Breite der Baumscheibe soll mindestens 2,50 m betragen. Es sind gemischte Baumarten zu verwenden, um zu verhindern, dass es bei Krankheits- und Schädlingsbefall zum Totalausfall bei Verwendung derselben Baumart kommt. Mit der Mischung unterschiedlicher Arten gleicher Ordnung ist die Allee weniger anfällig und birgt ein geringeres wirtschaftliches Risiko.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg / Rettungsplatz (SVF 1 und SVF 2):

Mindestens 20 % der Fläche sind zu begrünen. Es sind mindestens acht hochstämmige Laubbäume 2. Ordnung und mindestens ein Baum 1. Ordnung gemäß Pflanzliste zu pflanzen, um Fußgänger und Radfahrer zwischen Promenadendeck und Rad-Gehweg zu leiten und eine Wohlfahrtswirkung zu erzielen. Die Standorte können ausnahmsweise von der Planzeichnung abweichen. Die bahnbetrieblichen Anforderungen des Rettungsplatzes zur Entfluchtung der Bahnsteige des Hauptbahnhofs sowie des Rad- und Fußgängerverkehrs sind hierbei zu beachten.

Mindestens 50 % der zu begrünenden Flächen von SVF 1 und 2 sind als Mischpflanzungen aus standortgerechten Stauden, Gräsern und niedrigen Gehölzen artenreich anzulegen - zur Erhöhung der Biodiversität. Standortgerechte artenreiche Mischpflanzungen bieten Lebensraum

für zahlreiche Tierarten. Darüber hinaus soll ihre sich selbst stabilisierende Artenzusammensetzung zur Pfliegereduzierung beitragen.

Baugebiete

Die sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl ergebenden, nicht überbaubaren Flächen sind vollständig zu begrünen. Es sind Baum- und Straucharten - sofern nicht anderweitig festgelegt - gemäß der Pflanzenlisten zu verwenden. Damit kann mittelfristig der Ausgleich/Ersatz gewährleistet werden.

In den Teilgebieten GEE 1 und MI 1 können die gemäß Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume auf die zu pflanzenden Bäume angerechnet werden, um eine Schlechterstellung durch die Baurechtschaffung zu vermeiden.

Bei den zum Erhalt festgesetzten Bäumen in den Teilgebieten GEE 3, GEE 4 und MI 2 handelt es sich um zu erhaltenden Bestand des sich aus Pioniergehölzen entwickelten Grünzugs entlang des ca. 4 m hohen Geländesprungs. Da der Bestand zur Sicherung der Leitfunktion für Fledermäuse in diesen Teilgebieten mit Baumpflanzungen noch zwingend zu ergänzen ist, kann er nicht auf die zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Gewerbegebiet Teilgebiete GE 1 und GE 2:

Innerhalb der zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind hochstämmige Bäume 1. Ordnung, in Reihe, einzuordnen. Die gemäß Planzeichnung festgesetzten Bäume sind in einem Abstand untereinander von maximal 13 Metern zu pflanzen. Um zusammen mit der alleeartigen Baumpflanzung der Planstraße A, Abschnitt A.1, eine insgesamt 3-reihige Allee zu erzielen, ist die Baumreihe in gleichem Abstand der Baumreihen entlang der Planstraße A, Abschnitt A.1, untereinander zu pflanzen.

Baumarten und Duktus der in Reihe zu pflanzenden Bäume haben identisch mit den entlang Planstraße A (Abschnitt A.1) alleeartig gepflanzten Bäumen zu sein. Um zu verhindern, dass es bei Krankheits- und Schädlingsbefall zum Totalausfall bei Verwendung derselben Baumart kommt, wird die Mischung unterschiedlicher Arten gleicher Ordnung festgesetzt. Damit ist der Teil der Allee weniger anfällig und birgt ein geringeres wirtschaftliches Risiko.

Zur Gewährleistung einer einheitlichen Größe der Bäume für den stadträumlichen Effekt ist die Pflanzung der Bäume zeitgleich mit der Alleepflanzung der Planstraße A (Abschnitt A.1) vorzunehmen. Pflanzung und Pflege werden bis zur Veräußerung der Flächen vom Erschließungsträger übernommen. Die Regelung erfolgt über den Erschließungsvertrag.

In GE 1 sind mindestens 30 % und in GE 2 mindestens 50 % der zu begrünenden Fläche mit standortgerechten Sträuchern oder sonstiger Bepflanzung zu bepflanzen. Zur Vermeidung einzelner Baumscheiben an den Standorten der alleeartig gepflanzten Bäume sind die Pflanzungen vorrangig in den zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen vorzunehmen. Erforderliche Zugänge zu den Gebäuden sind zulässig. Damit soll gewährleistet werden, dass den Bäumen ausreichende Flächen zur Entwicklung zur Verfügung stehen, statt durch begrenzte Baumscheiben.

Gewerbegebiet Teilgebiet GE 3, eingeschränktes Gewerbegebiet Teilgebiet GEE 2:

Mindestens 50 % der zu begrünenden Fläche ist mit Bäumen, Sträuchern oder sonstiger Bepflanzung zu bepflanzen. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl stehen in beiden Teilgebieten nur begrenzt Flächen zur Begrünung zur Verfügung. Abweichend von § 4 der Begrünungs-

satzung bei Baumaßnahmen in der Stadt Erfurt vom 21.08.1995 ist lediglich pro 200 m² der zu begrünenden Flächen mindestens ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung nachzuweisen.

Zur Sicherung der linienartigen Leitstruktur für die Flugrouten von Fledermäusen (Maßnahme M 1) sind in GEe 2 gemäß Planzeichnung 2 Bäume 1. Ordnung zu pflanzen. Die Bäume sollen den Fledermäusen als Querungshilfe (Hop-Over) der angrenzenden Straßen dienen.

eingeschränktes Gewerbegebiet Teilgebiet GEe 1:

Mit den ausnahmsweise zugelassenen Stellplätzen und hochbaulichen Nebenanlagen - bedingt durch die besondere Nutzung und der Bestandsituation - stehen im Teilgebiet nur begrenzt Flächen zur Verfügung. Abweichend von § 4 der Begrünungssatzung bei Baumaßnahmen in der Stadt Erfurt vom 21.08.1995 ist lediglich pro 200 m² der zu begrünenden Flächen mindestens ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung nachzuweisen.

eingeschränktes Gewerbegebiet Teilgebiete GEe 3 und GEe 4, Mischgebiet Teilgebiete MI 1 und MI 2:

Mindestens 50 % der zu begrünenden Fläche ist mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern oder sonstiger Bepflanzung zu bepflanzen. Es ist pro 100 m² der zu begrünenden Flächen mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen.

Zur Sicherung der linienartigen Leitstruktur für die Flugrouten von Fledermäusen (Maßnahme M 1) sind in GEe 3 und GEe 4 die Bäume vorrangig in die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen zu pflanzen. Die Standorte der zu pflanzenden Bäume wurden in der Planzeichnung nicht festgesetzt. Sie sind als Hop-Over beidseits der mit Fahrrecht belegten Fläche, in Ergänzung der zum Erhalt festgesetzten Bäume, in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt einzuordnen.

Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Festsetzungen 10.3 und 10.4

Die gemäß Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu erhalten und insbesondere während der Baumaßnahmen mit geeigneten Maßnahmen vor Schädigungen zu schützen. Abgängige Bäume sind mit Bäumen der Pflanzenlisten in der festgesetzten Mindestqualität zu ersetzen.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg / Rettungsplatz (SVF 1) und Öffentliche Verkehrsfläche Planstraße A (Abschnitt A.2):

Im Traufbereich des zum Erhalt festgesetzten Baums Nr. B80 ist eine Fläche von mindestens 60 m² von Versiegelung frei zu halten und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung durch Betreten oder Befahren zu schützen. Da im Traufbereich bereits Versiegelung durch die bestehende Straßenführung vorzufinden ist, ist ein Großteil des noch unversiegelten Bereiches zu schützen, um dem Baum erforderliche Lebensbedingungen zu bieten.

Eingeschränktes Gewerbegebiet Teilflächen GEe 3 und GEe 4:

Bestandsprägende Bäume mit Leitfunktion für Fledermausarten werden erhalten. Die zu erhaltenden Bäume sind während der Baumaßnahme mit geeigneten Maßnahmen vor Schädigungen zu schützen. Nachpflanzungen sind - in enger Abstimmung mit der Umwelt- und Naturschutzamt - derart vorzunehmen, dass sie bei entsprechender Höhe Leitfunktion übernehmen können.

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

Festsetzungen 11.1.1 bis 11.3, Hinweise 4.1 bis 4.13

Klima / Luft

Insbesondere wegen der Lage des Plangebietes im Durchlüftungsraum wurden die Auswirkung der Planung auf das Stadtklima und die Lufthygiene im Plangebiet selbst aber auch auf die Nachbarschaft gutachterlich untersucht. Eine signifikante Verschlechterung der gegenwärtigen bioklimatischen und lufthygienischen Situation im Bereich der an das Plangebiet angrenzenden Stadtviertel ist demgemäß nicht zu erwarten. Gleichwohl werden Maßnahmen festgesetzt, die zur Verbesserung des Klimas geeignet sind.

Dächer von Neubauten mit einer Dachneigung von < 10 Grad sind mindestens zu 60 % zu begrünen. Darin inbegriffen sind alle erforderlichen Abstandsflächen für den Brandschutz. Es ist die FLL-Richtlinie "Dachbegrünungsrichtlinie" zu berücksichtigen. Es ist mindestens extensive Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 15 cm, bei mehrschichtiger Bauweise, soweit nicht anderweitig festgelegt, vorzunehmen. Dies ist Voraussetzung für eine Abflusssdämpfung des Niederschlagswassers und trägt zur Verdunstung und Abkühlung bei. Darüber hinaus ermöglicht die Substratstärke eine artenreiche Zusammensetzung von Stauden, Gräsern und Kleingehölzen zur Erhöhung der Biodiversität.

Abweichend hiervon ist für das eingeschränkte Gewerbegebiet Teilbereich GEe 3 eine Begrünung von mindestens 50 % der Dachfläche und eine Substratstärke von mindestens 10 cm zulässig, da die aus einem Planungswettbewerb hervorgegangene beste Bauwerkslösung eine Holzkonstruktion festgelegt hat, die eine stärkere Auflast nicht ermöglicht.

Zusammenhängende Fassadenflächen ohne Öffnungen (Fenster, Türen, Tore) und mit Bodenkontakt > 50 m² sind in geeigneter Weise zu begrünen, um den Verdunstungs-/ Abkühlungs- und Staubbindungseffekt von Kletterpflanzen zu nutzen.

Um die Luftqualität bei klimatisch ungünstiger Tal- und Innenstadtlage sowie ungünstigen Durchlüftungsbedingungen nicht noch mehr zu verschlechtern, dürfen in Feuerungsanlagen, die nach Inkraftsetzung des Bebauungsplans neu errichtet oder verändert werden, keine flüssigen oder festen Brennstoffe verbrannt werden. Das Verwendungsverbot schließt explizit den Betrieb offener Kamine gem. § 2 Nr. 12 der 1. BImSchV ein.

Grundwasserneubildung

Alle PKW-Stellplätze, Gehwege, Rad-Gehwege, Zufahrten zu Grundstücken und Stellplätzen innerhalb von Grundstücken, mit Fahr- und Gehrechten zu belastende Flächen in den Baugebieten und sonstige kleinere befestigte Flächen sind - sofern nicht anderweitig festgelegt - in versickerungsfähigem Material, mindestens als teilversiegelte Flächen anzulegen. Geeignete Beläge sind z.B. Pflaster und Platten in ungebundener Bauweise und wassergebundener Wegedecke, um so viel Niederschlagswasser wie möglich zur Versickerung zu bringen und Sauerstoffeintrag zu ermöglichen. Davon ausgenommen sind Zufahrten zu Tiefgaragen, wo technischen Voraussetzungen für deren Funktionstüchtigkeit im Vordergrund stehen.

Bei versickerungsfähigem Untergrund ermöglicht dies die Grundwasserneubildung. Den oberen, für Pflanzen verfügbaren Bodenschichten wird lebensnotwendiges Niederschlagswasser zugeführt. Die schnelle Ableitung von Niederschlagswasser in den Vorfluter und die Hochwasserneigung von Flüssen wird vermindert.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet Teilbereiche GEE 2, GEE 3, GEE 4 sowie im Mischgebiet ist auf Dachflächen und Oberflächenbefestigungen anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück in geeigneter Weise zu versickern, vorbehaltlich der Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Sollte eine Versickerung des Niederschlagswassers nachweislich nicht möglich sein, muss ein Rückhaltevolumen, bezogen auf die jeweilige Grundstücksfläche, mit gedrosseltem Abfluss nach Vorgabe des Entwässerungsbetriebs nachgewiesen werden.

Dies trägt zur Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate bei und vermindert die Hochwassererneigung von Flüssen durch zu schnelles Ableiten in den Vorfluter.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg / Rettungsplatz (SVF 1) ist unter den Anforderungen des Rettungsplatzes, mit den erforderlichen technischen Regelbauweisen, herzustellen. Eine vollständige Versiegelung ist jedoch nicht erforderlich. Hierbei dürfen maximal 10 % der Fläche vollversiegelt und 70 % mit den o. a. geeigneten Belägen teilversiegelt werden. Mindestens 20 % der Fläche sind unversiegelt zu belassen. Im Vordergrund stehen dabei die Versickerung von Niederschlagswasser und die Sauerstoffzufuhr für den Boden.

Die komplette Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - SVF 3 (nördlich Baugebiet MI 2) darf maximal mit teilversiegelten Belägen versehen werden, um die Eingriffe in die Schutzgüter zu vermindern. Im Vordergrund stehen dabei die Versickerung von Niederschlagswasser und die Sauerstoffzufuhr für den Boden.

Arten- und Biotopschutz

Anfallendes Niederschlagswasser in Baugebieten ist weitestgehend in geeigneter Weise auf dem Grundstück oberflächlich zur Versickerung zu bringen und in die Vegetationsflächen zu entwässern. Davon ausgenommen ist Niederschlagswasser von Dachflächen und Tiefgaragenzufahrten.

Da die Baugebiete auch Anschluss an die naturnahe Umgebung haben und u. a. von Kleinsäu- gern als Nahrungshabitate genutzt werden, sind Einfriedungen so zu gestalten, dass deren Wanderbewegungen nicht unnötig behindert werden. Daher muss für Kleintiere bis Igel- Größe bei Zäunen eine Bodenfreiheit von mindestens 8 cm gewährleistet werden. Mauern sind unzulässig. Sockel sind nur im Mischgebiet zulässig, da dieses eine direkte Anbindung an die Oststadt hat und Sockel dort ortsüblich sind.

Um den Artenschutz zu gewährleisten, ist in den Baugebieten GE4, GEE3, GEE4 und Planstra- ßen A und B sowie Fuß- und Radweg/Rettungsplatz (SVF 1) für die Dauer des jeweiligen Vor- habens eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) einzustellen. Die Schutzziele sind bereits in den Leistungsbeschreibungen der Bauleistungen zu verankern und mit der Baustelleneinrich- tung zu kontrollieren. Dabei ist Weisungsbefugnis bei Gefahr für den Artenschutz gegenüber Firmen zu erteilen und die enge Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde zu ermöglichen.

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Qualität beruhen auf der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP). Zur besseren Lesbarkeit und dem direkten Bezug wurde die Nummerierung der einzelnen Maßnahmen beibehalten.

2.10.1 Interne Vermeidungsmaßnahmen

Festsetzungen 11.1.8, 11.1.9

Vermeidungsmaßnahme V6:

Das im Sondergebiet "Kunst und Kultur" vorhandene Zauneidechsen-Habitat ist durch

- Beräumung von Siedlungsabfällen und abgelagerten Materialien
- Förderung des mageren Standortes
- Zurückdrängung von Gehölzsukzession
- Bewahrung von Versteck- und Sonnplätzen

in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt dauerhaft zu erhalten und vor baubedingten und sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF 1.1 zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität:

Um die Zauneidechsen aus der Umsiedlungsfläche aufnehmen und ausreichend geeignete Habitatslemente bieten zu können, ist - beginnend ein Jahr vor der geplanten Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme V 3 - das dargestellte vorhandene Zauneidechsen-Habitat außerhalb des Plangebietes durch geeignete Maßnahmen, z.B. Errichtung von Versteck- und Sonnplätzen, aufzuwerten. Zum Erhalt der Attraktivität der Flächen für Zauneidechsen und zur Vermeidung des Abwanderns ist das Habitat dauerhaft, entsprechend den Ansprüchen der Zauneidechsen zu unterhalten.

Die Umsetzungen der Maßnahmen erfolgt in enger Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde.

Bei dem Gebiet von CEF 1.1 handelt es sich um eine Teilfläche des gemeinsamen Areals mit der externen Maßnahme CEF 1.2. Die festgesetzten Maßnahmen für CEF 1.1 und CEF 1.2 sind zeitgleich durchzuführen.

Vermeidungsmaßnahme V5:

Die gemäß saP notwendige Verkürzung der Planstraße E wurde mit der weiteren Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans bereits berücksichtigt und ist nicht mehr Gegenstand der grünordnerischen Maßnahmen.

Hinweise 4.1 bis 4.13

Vermeidungsmaßnahme V1 - Zeitliche Beschränkung der Gehölzentfernung und Baufeldfreimachung zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen:

Das Entfernen von Gehölzen erfolgt, entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar, um das Brutgeschehen der Avifauna und Habitate von Fledermäusen nicht zu stören.

Vermeidungsmaßnahme V2:

Als Ersatz für nicht zu erhaltende Höhlen und Nischen in Gebäuden und Bäumen sind für Höhlen- und Nischenbrüter mindestens 10 Ersatzquartiere zu schaffen. Die Quartiere sind bei Errichtung der Gebäude direkt in das Mauerwerk oder die Wärmedämmung zu integrieren oder

auf der Fassade (z.B. unterhalb des Daches) anzubringen. Bei Verlust von Nistplätzen der Mehlschwalbe sind spezielle Nisthilfen für diese Art anzubringen. Die konkrete Planung inkl. der Auswahl der zu verwendenden Quartiere erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Vermeidungsmaßnahme V3:

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind Zauneidechsen auf den ausgewiesenen Flächen der Gewerbegebiete GE4 und GEe2 sowie den Planstraßen B und D durch einen Reptilien-Sachverständigen in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzufangen und in das vorhandene, vorbereitete Zauneidechsen-Habitat (CEF 1.1 und 1.2) umzusiedeln. Die dafür erforderlichen zeitlichen Abläufe im Vorfeld der Baumaßnahmen sind fest in den Gesamttablauf einzuplanen.

Vermeidungsmaßnahme V4:

Zur Vermeidung der Wiederbesiedlung des ausgewiesenen Abfanggebietes (V3) durch Zauneidechsen ist Oberboden abzutragen, Vegetation bis zum Beginn der Bebauung wiederkehrend zu beseitigen und die Maßnahmen von V3 wirksam zu halten.

Ziel ist es, das Abfanggebiet nach erfolgter Umsiedelung für Reptilien unattraktiv zu gestalten. Erfolgen die Baumaßnahmen nicht unmittelbar anschließend, müssen auf den Flächen wiederkehrende Maßnahmen erfolgen, um den unattraktiven, deckungslosen Zustand bis Baubeginn aufrecht zu erhalten. Die konkrete Maßnahmenplanung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Vermeidungsmaßnahme V6.1

Zeitliche Beschränkung der Unterhaltung des vorhandenen Habitats zum Schutz des Nachtkerzenschwärmers:

- Die Mahd der Flächen erfolgt im Zeitraum September bis April, vor der Larvalphase.

Vermeidungsmaßnahme V7:

Die vorhandenen linienartig gewachsenen Bäume oberhalb und unterhalb des Geländesprungs in den Baugebieten GEe3 und GEe4 dienen den Fledermäusen als Leitstruktur für die Flugrouten zu den nachgewiesenen Quartieren und sind daher zu erhalten.

Vermeidungsmaßnahme V8:

Zum Schutz von gebäudebrütenden Vogelarten sowie der Sommer- und Zwischenquartierzeit von Fledermäusen ist eine zeitliche Beschränkung des Abrisses von Gebäuden erforderlich. Die Abrissmaßnahmen von Gebäuden dürfen lediglich im Zeitraum von Mitte November bis Ende Februar erfolgen.

Vermeidungsmaßnahme V9:

Zum Schutz von Fledermäusen ist die Beleuchtung von Verkehrsflächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf das unbedingt notwendige Maß zu minimieren. Bestehende bzw. neu zu schaffende Fledermausquartiere sowie angrenzende Nahrungshabitate und Leitstrukturen sollten unbeleuchtet bleiben. Zum Schutz nachtaktiver Insekten, als Nahrungsgrundla-

ge der Fledermäuse, sind insektenfreundliche Natriumdampfhochdrucklampen bzw. LED-Lampen (LED 3000K) zu verwenden.

Werbeanlagen als laufende Schrift- und Leuchtbänder, Blinklichter und Videoinstallationen sind unzulässig. Ausnahmen hiervon können für Schaufenster zugelassen werden, deren Nutzung im Zusammenhang mit der Werbeanlage steht.

Projizierte Werbungen wie Schriften und/oder Bilder auf der öffentlichen Verkehrsfläche und Werbungen mit beweglichen Teilen und grellen Farben sind unzulässig.

Vermeidungsmaßnahme V10:

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Geltungsbereich auf Vorkommen von Igel zu überprüfen. Bei Auffinden sind die Igel zu vergrämen oder gegebenenfalls zu bergen und in nahe geeignete Habitate umzusetzen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF 2 zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität:

Vor dem Abriss oder der grundhaften Sanierung von Gebäuden mit nachgewiesenen Fledermausquartieren sind Ersatzquartiere zu errichten. Die zu wählenden Quartiervarianten sowie die Standorte sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Fledermausleitlinie:

Zur Sicherung der linienartigen Leitstruktur für die Flugrouten von Fledermäusen (V7) sind zwischen den Baugebieten GEe 3 und GEe 4, in Ergänzung der zum Erhalt festgesetzten Bäume, sowie in GEe 2 und Planstraße D standortgerechte Bäume zu pflanzen.

Im Teilgebiet GEe 4 ist der verbleibende Baumbestand des Grünzugs entlang des ca. 4 m hohen Geländesprungs zu vervollständigen. Mit den festgesetzten Baumpflanzungen in den Teilgebieten GEe 2 und GEe 3 sowie am südlichen Ende der Planstraße D sollen Überquerungshilfen (Hop-Over) über die Straßen und mit Fahrrecht festgesetzten Flächen F 3 geschaffen werden.

Die zu wählenden Abstände der Baumpflanzungen in den Teilgebieten GEe 3 und GEe 4 sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Maßnahme Fledermausleitlinie ist mit den speziellen Festsetzungen zur Neuanpflanzung von Bäumen für die einzelnen Teilgebiete und Straße D zu realisieren.

2.10.2 Externe Vermeidungsmaßnahmen

Festsetzungen 11.2.1 bis 11.2.4

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF 1.2 zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität:

Um die Zauneidechsen aus der Umsiedlungsfläche aufnehmen und ausreichend geeignete Habitatalemente bieten zu können, ist - beginnend ein Jahr vor der geplanten Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme V 3 - das dargestellte vorhandene Zauneidechsen-Habitat direkt angrenzend an das Plangebiet durch geeignete Maßnahmen aufzuwerten:

- Mahd und Beräumung der Bestände des Orientalischen Zackenschötchen im zentralen Bereich
- Erhalt des Gehölzbestandes

- Herbstmahd der Grünlandbereiche im Ostteil
- Aufsichtung von fünf Gehölzschnitthaufen zur Errichtung von Versteckplätzen in den Abmaßen von mindestens 10 m² (Grundfläche) x ca. 1,50 m (Höhe).

Zum Erhalt der Attraktivität der Flächen für Zauneidechsen und zur Vermeidung des Abwanderns ist das Habitat dauerhaft, entsprechend den Ansprüchen der Zauneidechsen, zu unterhalten.

Die Umsetzungen der Maßnahmen erfolgt in enger Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde.

Bei dem Areal von CEF 1.2 handelt es sich um einen Teil einer gemeinsamen Fläche mit CEF 1.1 innerhalb des Geltungsbereichs. Die festgesetzten Maßnahmen für CEF 1.2 und CEF 1.1 sind zeitgleich durchzuführen.

Aufgrund nicht zur Verfügung stehender Flächen werden zum Ausgleich der Eingriffe weitere externe Maßnahmen auf Flächen notwendig, die nicht im räumlichen Zusammenhang mit den Eingriffsflächen stehen. Bei den externen Ausgleichsflächen muss es sich um niederwertigere Flächen handeln, um mit den durchzuführenden Maßnahmen eine Aufwertung rechnerisch nachweisen zu können.

Die Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen ist - sofern nicht anderweitig festgelegt – bis spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme der Objekte auf den Eingriffsflächen der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

Maßnahme ME 1 (extern)

Im Norden von Erfurt wird ein Grundstück (Flurstück 26/2, Flur 65, Gemarkung Erfurt-Nord) zur Verfügung gestellt, auf dem auf Teilflächen zu erbringende Kompensationsmaßnahmen, in dem benötigten Umfang, durchzuführen sind.

Das Grundstück befindet sich im räumlichen Zusammenhang mit dem Geschützten Landschaftsbestandteil (GLB) „Roter Berg“. Derzeit ist das Grundstück von aufgegebener Bebauung mit versiegelten Flächen geprägt und soll mit entsprechenden Maßnahmen, in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt, in einen naturnahen Zustand zurückgeführt werden:

- Teilfläche A
 - Gebäudeabriss (Fläche 225 m²)
 - 225 m² Grünlandansaat mit Regiosaatgutmischungen
- Teilfläche B
 - 340 m² Entsiegelung
 - 340 m² Grünlandansaat mit Regiosaatgutmischungen
 - Pflanzung von fünf standortgerechten Bäumen mit StU 12-14 cm

Maßnahme ME 2 (extern)

Am Bahnhof Vieselbach befindet sich eine Fläche, die zur Anlage eines Zauneidechsen-Habitats geeignet ist. Es handelt sich um eine ruderales Grünfläche ohne Nutzung mit einem Gehölzrandstreifen.

Es ist eine, zusammenhängende Teilfläche auf Grundstücken am Bahnhof Vieselbach (Flurstücke 550 und 555/6, Flur 5, Gemarkung Vieselbach) in einer Gesamtgröße von 2.880 m² demgemäß aufzuwerten:

- Beräumung von Siedlungsabfällen und abgelagerten Materialien

- Aufschichtung von drei Steinlesehäufen, kombiniert mit Totholzdeckungen und vegetationsfreien Sandlinsen

Die Maßnahmen sind mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen und die Fertigstellung der externen Ausgleichsmaßnahmen ist - sofern nicht anderweitig festgelegt - bis spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme der Objekte nachzuweisen.

2.10.3 Gestalterische Maßnahmen

Festsetzung 11.1.7

Die zulässigen Einfriedungen (s. Festsetzungen 15.2 und 15.3) werden dahingehend eingeschränkt, dass sie die Bewegungsfreiheit von Kleintieren (z.B. Igel, Kaninchen) nicht behindern. Dafür muss die Einfriedung eine Bodenfreiheit von Mind. 8 cm aufweisen. Die Maßnahme dient dem Artenschutz und dem Erhalt der Artenvielfalt.

2.10.4 Vermeidungs-, Verminderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Festsetzungen 11.1.8 und 11.1.9, 11.2.1 bis 11.2.4 sowie Hinweise 4.1 bis 4.12

Nach dem BNatSchG und BauGB ist neben der Vermeidung und Minimierung auch der Ausgleich bzw. Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nachzuweisen. Das quantitative Erfordernis der Kompensationsmaßnahmen ergibt sich aus der Bilanzierung (Anlage 1).

Gemäß § 135a Abs. 2 Satz 2 BauGB i. V. m. der Broschüre "Das bauplanerische Ökokonto" des Thüringer Ministeriums für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt vom Januar 2001 besteht die Möglichkeit, Maßnahmen zum Ausgleich bereits vor der Aufstellung eines Bebauungsplans und der Zuordnung durchzuführen, um sie später als Ausgleichsmaßnahmen anrechnen zu können.

Im Planungsgebiet wurde nach 1998 bereits ein Teil des nicht mehr genutzten Gebäudebestands abgerissen. Dem Rechnung tragend, ist der Gebäudebestand von 1998, in Abstimmung mit dem Umweltamt, der Status quo für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.

Es wird von der oben aufgeführten Regelung Gebrauch gemacht und der Abriss der Gebäude als Ausgleichsmaßnahme berücksichtigt. In der Bestandsbewertung der Baugebiete und Verkehrsflächen sind die nach 1998 abgerissenen Gebäude als vollversiegelte Fläche (Gebäude) ohne Bezugnahme der aktuellen Flächennutzung enthalten.

Gemäß § 9 Abs.1a BauGB können Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf dem Grundstück, auf dem die Eingriffe in Natur und Landschaft erwartet werden, festgesetzt werden.

Im Gewerbegebiet Teilbereich GE 4, dem Eingeschränkten Gewerbegebiet Teilbereiche GEe 1, GEe 3, GEe 4 und dem Mischgebiet Teilbereich MI 2 stehen hierfür, aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl, nicht ausreichend Flächen zur Verfügung, um die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollständig erbringen zu können. Daher sind weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffes außerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen.

Die externen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich bzw. Ersatz an anderer Stelle werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe erwarten werden, zugeordnet.

Unter Einhaltung aller internen und externen Maßnahmen kann der ökologische Wert des vorhandenen Geländes mittelfristig hinreichend ausgeglichen bzw. ersetzt werden. Somit gelten die beabsichtigten Eingriffe nach BNatSchG als ausgeglichen.

Innerhalb eines Jahres nach Nutzungsaufnahme der Objekte sind die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umzusetzen.

Im Gewerbegebiet Teilbereiche GE 1, GE 2, GE 4 und im Eingeschränkten Gewerbegebiet Teilbereich GEe 2 ergibt sich gemäß der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ein Wertzuwachs. Dies bedeutet, dass die einzelnen Baugebiete nach der Realisierung der Maßnahme einen höheren ökologischen Wert aufweisen als die bestehenden Flächen. Der Ausgleichsüberschuss kann in Form der festgesetzten extensiven Dachbegrünung (anteilig) dem bauplanerischen Ökokonto der Stadt Erfurt gutgeschrieben und vom Verursacher bei zukünftigen Bauvorhaben in Anspruch genommen werden

Da im Eingeschränkten Gewerbegebiet Teilbereich GEe 2 auch geneigte Dächer bis 45° zulässig sind, kann hier auch sonstige Begrünung anteilig dem Ökokonto gutgeschrieben werden.

2.11 Bedingte Festsetzung

Festsetzungen 12.1 und 12.2

Nach § 9 Abs. 2 BauGB kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass die in ihm festgesetzten Nutzungen und Anlagen erstens nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder aber bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind.

Zweck des § 9 Abs. 2 BauGB ist es zu ermöglichen, die Zulässigkeit der nach einem Bebauungsplan festgesetzten und nach § 30 BauGB an sich zulässigen Nutzungen von bestimmten weiteren städtebaulichen Maßnahmen und sonstigen Vorgängen abhängig zu machen.

Bedingte Festsetzungen sind nach § 9 Abs. 2 BauGB nur in besonderen Fällen zulässig. Eine solche städtebauliche Sondersituation ist hier aus folgenden Gründen gegeben. Die DB AG hat für umfangreiche Teilflächen des Plangebietes das Verfahren zur Freistellung der nicht mehr für die Bahnnutzung benötigten Flächen eingeleitet. Die Absicht einer Nutzungsänderung wurde insbesondere durch das Wettbewerbsverfahren zur ICE-City Erfurt und der durch die DB AG initiierte Erarbeitung des Rahmenplans "ICE-City. Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor" unterstrichen. Teile des Geltungsbereichs sind bereits entwidmet. Um eine Festsetzung des Bebauungsplans vor Beendigung des Verfahrens zur Freistellung zu ermöglichen und so Planungssicherheit für die bereits entwidmeten Gebietsteile zu erreichen, wird von der Möglichkeit der bedingten Festsetzung Gebrauch gemacht.

Ein Großteil der Flächen südlich der Planstraße B sind derzeit noch planfestgestellte Flächen zu Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG). Das heißt, die getroffenen Festsetzungen stehen unter dem Vorbehalt der Freistellung der Flächen durch das Eisenbahnbundesamt.

Die nach Eintritt der Bedingung zulässige Folgenutzung ist hinreichend bestimmt festgesetzt. Für die noch gewidmeten Bahnflächen werden Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB getroffen, die nach erfolgter Entwidmung sofort anwendbar und umsetzbar sind. Dies betrifft insbesondere zentrale Erschließungsachse der Planstraße A und die daran angrenzenden Baugebiete GE1, GE2, GE3, das Sondergebiet und eine Teilfläche des GEE4.

Durch die Festsetzung wird hinreichend bestimmt eine Nutzung festgesetzt, die bis zum Eintritt einer Bedingung zulässig ist.

Diese betrifft die befristete bauliche Nutzung auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg/Rettungsplatz im Bereich des sogenannten Promenadendecks, der langfristig von Bebauung freigehalten werden soll.

Im Bereich der künftigen Platzanlage am Promenadendeck südlich des GEE1 befindet sich ein eingeschossiges Gebäude. Hier ist für eine Übergangszeit der besondere Nutzungszweck - Zweckbestimmung "Infobox" – festgesetzt. Die Nutzung und auch Veränderung der bestehen-

den baulichen Anlage ist zulässig und zwar bis zu dem Zeitpunkt, wenn die Umgestaltung der umliegenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg/Rettungsplatz“ erfolgt, jedoch höchstens bis 8 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans. Als Folgenutzung wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg/Rettungsplatz“ festgesetzt. Die Infobox dient übergangsweise als Einrichtung für Informationsangebote für die Planung und Umsetzung des Städtebauprojekts "ICE-City Ost", auch in Ergänzung eines beschränkten gastronomischen Angebotes (Café oder Kiosk).

Sowohl die Zwischennutzung als auch die Folgenutzung sind aus dem Flächennutzungsplan i.S. des §1 Abs. 1 BauGB entwickelt. Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den südlichen Bereich Bahnfläche, für die bereits entwidmeten Flächen im Nordosten gewerbliche, bzw. gemischte Nutzung dar, so dass ein Teil der Festsetzungen unmittelbar aus dem FNP zu entwickeln sind. Für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplans und die nördlich angrenzenden Flächen des Stadtgebietes erfolgt derzeit die 28. Änderung des FNP (Bereich Krämpfervorstadt "Zum Güterbahnhof/ An der Kalkreiße/Am Alten Nordhäuser Bahnhof - ICE-City Ost"), der sowohl die geplanten Nutzungen (Gewerbliche Bauflächen, Gemischte Bauflächen, Sonstige Sondergebiete) aber auch die Funktions- und Nutzungsüberlagerung der befristeten Bahnnutzungen darstellt. Der Plan mit der 28. Änderung hat öffentlich ausgelegen (Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB), so dass für den Zeitpunkt der Festsetzung des Bebauungsplans von einer gültigen Darstellung gem. der 28. Änderung ausgegangen werden kann.

Die auflösende Bedingung für die Zwischennutzung stellt gleichzeitig die aufschiebende Bedingung für die Folgenutzung dar. Die Umstände bis zu deren Eintritt die Zwischennutzung zulässig und die Folgenutzung unzulässig ist, werden hinreichend bestimmt. Sowohl die Freistellung der Flächen aus der Bahnnutzung (geplante Entwidmung) als konkreter Verwaltungsvorgang, als auch die Fertigstellung der Platzfläche – alternativ ein festdefinierter Zeitraum nach Festsetzung – für die befristete bauliche Nutzung sind eindeutig definiert und nachvollziehbar.

Das Eisenbahnbundesamt als zuständige Behörde entscheidet über die Entwidmung der Flächen auf Antrag des Grundstückseigentümers, der DB AG. Diese kann daher mit der Nutzungsaufgabe und Freimachung von Flächen maßgeblich die Voraussetzungen für die Entwidmung schaffen. Durch die aufgeführten Aktivitäten der DB AG (s. u.a. Kap. 1) ist eine Entwidmung absehbar und zu erwarten, so dass die Festsetzungen des Bebauungsplans auch umsetzbar sein werden.

2.12 Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Festsetzungen 13 bis 18

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen gem. § 9 Abs. 4 BauGB, nach dem landesrechtliche Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden. Die folgenden gestalterischen Festsetzungen erfolgen daher auf Grundlage des § 88 der Thüringer Bauordnung (ThürBO).

Die gestalterischen Festsetzungen dienen der Sicherung von grundlegenden, gestalterischen Qualitäten im Erscheinungsbild der Grundstücke zum öffentlichen Raum.

2.12.1 Dachgestaltung

Festsetzungen 13.1

Die Zulässigkeit unterschiedlicher Dachformen richtet sich nach der Lage im Plangebiet. In den bestandsgeprägten Baugebieten sind neben Flachdächern auch geneigte Dächer zulässig,

deren Erscheinungsform sich an der Nachbarschaft orientiert. Bei geneigten Dächern sind nur daher nur Farben zulässig, die ein auf die Umgebung abgestimmtes Erscheinungsbild herstellen.

In den Neubaugebieten sind nur Flachdächer zulässig, da hier neben dem einheitlichen Erscheinungsbild die Möglichkeit von Dachbegrünung, Einsatz von Retentionsdächern und Nutzung von Solarenergie bestehen soll.

2.12.2 Fassadengestaltung

Festsetzungen 14.1 bis 14.3

Um Fassaden am öffentlichen Raum gestalterisch zu beleben und „tote Räume“ zu vermeiden sind Erdgeschossfassaden, die Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung oder öffentlichen Grünflächen zugewandt sind, so auszubilden, dass die Länge geschlossener Fassadenabschnitte (Fassadenabschnitte ohne Türen oder durch Passanten einsehbare Fenster) 50 % der Gesamtlänge der Fassadenseite nicht überschreiten sollen.

Fassaden von Garagengeschossen zu öffentlichen Verkehrsflächen sollen so gestaltet werden, dass ein optischer Raumabschluss entsteht. Das kann neben der „Beruhigung“ der Fassade auch zur Vermeidung von Emissionen genutzt werden.

Sollten im Vollzug der Planung schallschutztechnische Erforderlichkeiten ersichtlich werden, welche eine besondere Gestaltung der Fassade im Hinblick auf passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen, so ist dies in der Gestaltung der Fassade zusätzlich zu berücksichtigen.

Zugunsten von klaren und ruhigen städtebaulichen Strukturen entsprechend des Rahmenplans ist die Ausbildung von Staffelgeschossen nicht zulässig. Mit Festsetzung einer Mindesthöhe der Erdgeschosse gewerblich genutzter Gebäude soll eine flexible Nutzung und gestalterische Großzügigkeit erreicht werden.

2.12.3 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen

Festsetzungen 15.1 bis 15.3

Es ist ein planerisches Ziel, dem Gebiet einen möglichst offenen Charakter zu bewahren, daher werden Festsetzungen zur Zulässigkeit und Gestaltung von Einfriedungen getroffen. Für das Quartier besteht ein hoher gestalterischer Anspruch für den öffentlichen Raum. Damit dieser nicht durch Anlagen auf den Privatgrundstücken – hier insbesondere Müllsammelbehälter – ausgehebelt wird, wird der Ausschluss von beweglichen Abfallbehältern außerhalb der Gebäude in Teilen der Baugebiete festgesetzt. Ungeordnete Plätze für Abfallbehälter stören erheblich das Stadtbild, insbesondere, wenn sie im unmittelbaren Bereich der öffentlichen Räume angeordnet werden. Deshalb sind sie so anzuordnen, dass sie in Gebäude integriert werden und nicht frei sichtbar sind.

In den vom Bestand geprägten Baugebieten können die Anlagen auch außerhalb der Gebäude angeordnet werden. Ist eine Integration in bestehende Gebäude nicht umsetzbar, müssen Maßnahmen zur Einhausung und Begrünung getroffen werden. Bei der Einhausung oder Eingrünung sind auch die Festsetzungen für die Nebenanlagen (s. Kap. 2.4) zu beachten.

Einfriedungen direkt entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind unzulässig. Die getroffene Festsetzung erfolgt aus städtebaulich-gestalterischen Gründen und zielt darauf, dass grundsätzlich zulässige Einfrie-

dungen nicht direkt entlang der Grenze des Grundstücks zum öffentlichen (Verkehrs-)Raum verlaufen. Der städtebauliche Rahmenplan entwickelt insbesondere entlang der zentralen Entwicklungsachse der Planstraße A einen großzügigen öffentlichen Raum. Die daran angrenzenden Grundstücke sollen einen weitgehend offenen Eindruck vermitteln und nicht durch geschlossene Einfriedungen konterkarieren. Damit dem Sicherheitsbedürfnis der Eigentümer und Nutzer aber nicht eingeschränkt wird, werden entsprechende Gestaltungsregelungen getroffen.

Der Mindestabstand von Einfriedungen ist so groß, wie die Baulinien oder Baugrenzen in dem Baugebiet von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückbleiben. Hinsichtlich der Höhe erfolgt ein Kompromiss zwischen dem potenziellen Sicherheitsbedürfnis der gewerblichen Nutzer und dem gestalterischen Anspruch, dass Blickbeziehungen nicht durch sichtdichte, hohe Zäune verstellt werden sollen. Es sind daher zwar Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0m zulässig, diese sind aber aus blickdurchlässigen, senkrecht angeordneten Elementen mit einem Öffnungsanteil von mindestens 90% zu errichten. Sockel bis maximal 0,25 m sind nur im Mischgebiet zur Fassung von Vorgärten zulässig, da diese im angrenzenden Quartier ortsüblich sind.

Im Vorgartenbereich sind Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Ergänzend zu den vorgenannten Regelungen sind industriell hergestellte Zaunanlagen (z.B. Maschendrahtzaun) und reine Sicherheitsanlagen nur als Bestandteil einer Schutzpflanzung und Heckenanlage zulässig.

Wegen des besonderen Charakters des sonstigen Sondergebietes und der im Bestand bestehenden Abweichungen von den für das übrige Gebiet getroffenen Festsetzungen werden für das SO abweichende Regelungen getroffen.

2.12.4 Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen

Festsetzungen 16.1 – 16.4

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen erfolgt aus stadtgestalterischen Gründen. Insbesondere Werbeanlagen als eigenständige Anlagen (Plakatwände, Werbetafeln und -pylone) sind unzulässig. Werbeanlagen sollen nur an den Fassaden angebracht werden und sich somit unterordnen und nicht als eigenständige Elemente den öffentlichen Raum prägen. Dadurch wird eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Werbung im Freiraum ausgeschlossen.

Damit die zulässige Werbung auch dem hohen Gestaltungsanspruch des Büro- und Dienstleistungsstandorts gerecht wird, werden Einschränkungen hinsichtlich der Art, Größe und Farbgebung von Werbeanlagen gemacht. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass das Quartier kein ausgewiesener Handelsstandort mit vielen in Konkurrenz zueinander tretenden Einrichtungen ist, sind Regelungen für eine zurückhaltende Gestaltung wichtig. Schon eine einzelne grell-bunte Werbeanlage in einem sonst zurückhaltend gestalteten Umfeld kann schon eine erhebliche Störung bedeuten.

Daher müssen Werbeanlagen in Farbe, Proportion, Gliederung und Plastizität auf die Gestaltung der Fassade abgestimmt sein und müssen sich dieser in ihrer Gestaltung unterordnen. Werbeanlagen als laufende Schrift- und Leuchtbänder, als Blinklichter, als Videoinstallationen, mit wechselndem und bewegtem Licht und grellen Farben sowie Werbeanlagen mit beweglichen Teilen sind aus demselben Grund nicht zulässig. Gleichzeitig werden dadurch Störungen gegenüber anderen Nutzungen oder dem Bahnbetrieb vermieden.

Werbeanlagen sollen im gesamten Gebiet der ihr zugehörigen Nutzung klar zuzuordnen sein und das Ortsbild nicht negativ oder besonders auffällig beeinflussen. Die Regeln für die Ge-

staltung von parallel zur Straße angebrachten Werbeanlagen oder Werbeanlagen an Auslegern sind daher zu beachten.

Die Wahrnehmung von Werbeanlagen soll insbesondere im Bereich der Wohnbebauung im öffentlichen Raum nicht zu präsent sein. Daher werden für die Größe von Werbeanlagen im Mischgebiet und das Gewerbegebiet unterschiedliche maximale Größen festgesetzt. Im Mischgebiet darf die Höhe von Werbeanlagen 0,8 m und im Gewerbegebiet 1,0 m nicht überschreiten. Damit nicht auf eine Fernwirkung der Werbeanlagen abgezielt wird, und die Werbeanlagen im öffentlichen Raum zu präsent wirken, sind diese allgemein nur bis zum Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses und auch nur entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

Das Beschriften, Bekleben oder Bemalen von Fensterflächen ist nur an der Oberkante der Fenster bis max. 15 % der Fensterhöhe zulässig.

Sammelhinweisschilder sind zulässig, müssen aber einheitlich gestaltete und zusammenhängend angebracht werden. Damit wird einer ungeordneten Ansammlung von Schildern entgegengewirkt.

Da im Plangebiet auch größere Büro- und Gewerbebauten wie das zentrale Büro- und Dienstleistungszentrum der Deutschen Bahn beispielsweise als Impulsgeber für die Entwicklung des Standortes geplant sind, wird hinsichtlich der Außendarstellung eine Regelung für das Anbringen zentraler Firmen-Logos getroffen.

2.12.5 Regelungen für Stellplätze

TF 17.1 und 17.2

Aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen werden Regelungen zur Einschränkung der Herstellung von Stellplätzen und Garagen im Sinne des § 49 Abs. 1 Satz 1 ThürBauO getroffen. Hierbei ist nur die notwendige Stellplatzanzahl vermindert um den Besucheranteil zulässig, Von dieser Regelung ausgenommen sind das Mischgebiet und das Teilgebiet GE4 (Parkhaus).

Weiterhin werden im Gewerbegebiet Teilgebiet GEe3 aufgrund der besonderen Situation des konkreten Vorhabens der Deutschen Bahn mit eigenem Mobilitätskonzept und im sonstigen Sondergebiet „Kunst, Kultur und Kreativwirtschaft“ aufgrund der Bestandssicherung der speziellen Nutzung die Herstellung von Stellplätzen beschränkt.

Besucherstellplätze für die Gewerbegebiete, eingeschränkten Gewerbegebiete sowie das Sondergebiet sollen durch einen geplanten Anteil Kurzzeitstellplätze im Parkhaus zur Verfügung stehen. Auch notwendige Stellplätze können im Parkhaus eingeordnet werden. Die Nutzung durch Besucher gewerblicher Nutzungen sowie des Sondergebiets werden in der Regel zu unterschiedlichen Zeiten stattfinden, so dass kein Konflikt entsteht. Darüber hinaus sind v.a. in Planstraße A zusätzliche Stellplätze im öffentlichen Straßenraum für Besucher des Quartiers geplant.

Aufgrund der zentralen Lage und sehr guten Anbindung an den ÖPNV sowie den Nah- und Fernverkehr im 800m-Radius des Hauptbahnhofs ist eine Beschränkung der zulässigen Stellplätze sinnvoll, da von einem geringeren Kfz-Verkehrsanteil auszugehen ist. Dadurch wird das Plangebiet, aber auch die Umgebung vom Individualverkehr entlastet. Die Minimierung der Belastung des Quartiers durch ruhenden Verkehr und eine Minderung der Schadstoffemissionen durch Reduzierung des Verkehrsaufkommens ist aus städtebaulichen Gründen sinnvoll.

2.13 Nachrichtliche Übernahmen

Zeichnerische Festsetzungen

Gem. § 9 Abs. 6 BauGB sollen im Bebauungsplan nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen nachrichtlich übernommen werden.

Diese sind zum einen die noch gewidmeten und die künftigen zu Bahnzwecken notwendigen Flächen im Geltungsbereich (s. Kap. 2.1.7 Bahnflächen (nachrichtliche Übernahme), zum anderen bestehenden und zu erhaltenden unterirdische Leitungsbestand der Deutschen Bahn.

3 Hinweise zum Planvollzug

Neben den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen werden Hinweise gegeben, die in anderen gesetzlichen Vorschriften oder Verfahren geregelt werden und bei der Genehmigung und Realisierung von Bauvorhaben von Bedeutung sind.

Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Schadstoffkontaminationen im Boden, im Wasser oder in der Luft, verursacht durch die bisherige Nutzung und die teilweise vorhandenen Auffüllungen, insbesondere im Bereich der bekannten Altlastenverdachtsflächen vorhanden sein.

Insbesondere einer Bebauung/Versiegelung bzw. Umwidmung von Flächen, deren Kontaminationsstatus nicht hinreichend abgeklärt ist, und bei bereits bekannten Altlastenverdachtsflächen/Altlasten sind insbesondere bei Schaffung sensibler Nutzungen ohne Oberflächenversiegelung zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise detaillierte Nachuntersuchungen gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für den Schadstoffpfad Boden-Mensch erforderlich und aktuell zu bewerten. Dazu und bei konkreten Anhaltspunkten für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung ist die Untere Bodenschutzbehörde beim Umwelt- und Naturschutzsamt der Stadt Erfurt zu beteiligen. Bis zur Freigabe sind Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, zu unterlassen.

Archäologische Bodenfunde

Der Hinweis zu den bodenarchäologischen Funden ist in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu beachten. Das Plangebiet befindet sich in Umgebung eines archäologischen Relevanzgebietes. In diesem Bereich der Stadt Erfurt ist auf Grund langzeitiger Besiedlung bei Erdarbeiten mit archäologischen Funden zu rechnen. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.

Bodenaufschlüsse

Durch die Anzeige von Erdaufschlüssen sowie die Übergabe entsprechender Unterlagen soll sich im Sinne einer allgemeinen Gefahrenabwehr der Kenntnisstand der Thüringer Landesanstalt für Geologie erweitern.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Artenschutzgutachten erarbeitet. Dabei wurde festgestellt, dass der Geltungsbereich für besonders bzw. streng geschützte Tierarten relevant ist, die nach § 44 Abs. 1 BNatSchG Zugriffsverboten unterliegen. Im Rahmen des Gutachtens wurden die Maßnahmen ermittelt, mit denen eine Verletzung der Zugriffsverbote vermieden werden kann. Dabei handelt es sich um Maßnahmen, die im Rahmen der getroffenen sonstigen Festsetzungen umsetzbar sind und in den nachgeordneten Zulassungsverfahren angeordnet werden können.

Eine Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes ist gegeben, weil damit keine dauerhaften oder unüberwindbaren Hindernisse der Umsetzung der Planung entgegenstehen. Abhängig von der Spezifik des jeweiligen Bauvorhabens können unterschiedliche Maßnahmenalternativen sinnvoll sein. Aus Zweckmäßigkeitsgründen wird deshalb auf eine abschließende Festsetzung bestimmter Maßnahmen im Bebauungsplan verzichtet.

Da die artenschutzrechtlichen Verbote bestimmte Tathandlungen untersagen, werden sie nicht bereits durch die Überplanung an sich, sondern erst durch die Verwirklichung der Planung verletzt. Adressat der Zugriffsverbote ist nicht der Plangeber, sondern derjenige, der den Plan umsetzt. Eine Delegation in den Vollzug der Satzung ist somit zulässig und hier auch sinnvoll.

Durch einen entsprechenden Hinweis auf dem Bebauungsplan werden Vollzugsbehörden und Bauherren darüber informiert, dass im nachgeordneten Zulassungsverfahren entsprechende Nebenbestimmungen zu erwarten sind.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wurden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Zauneidechsen ausgewiesen. Diese Hinweise dienen dem Artenschutz. Es wird auf vorliegende Untersuchungen verwiesen.

Die Ausweisung der Vermeidungsmaßnahmen für den Artenschutz, das Abfangen der vorhandenen Zauneidechsen und Schaffung von Ersatzhabitaten, Sicherung weiterer Zauneidechsen-Habitate, Anbringen von Nisthilfen für Höhlen und Halbhöhlenbrüter, Erhalt von Gehölzen als Leitstruktur für Fledermäuse sowie die Erhaltung wichtiger Grünstrukturen dienen gemäß Artenschutzgutachten der Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag vereinbart.

Munitions- und Bombenfunde

Der Geltungsbereich war Bombenabwurfgebiet und ist kampfmittelgefährdet.

Fernwärmesatzung

Das Plangebiet liegt im Fernwärmesatzungsgebiet. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang, soweit nicht auch ohne diesen Anschluss ein emissionsfreier Betrieb gewährleistet ist.

Bahnflächen/Belange der Bahn

Insbesondere durch die Nähe zu den Bahnanlagen ergeben sich Rücksichtnahmen:

Beleuchtungsanlagen in den Baugebieten sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände zu gestalten. Farbgebung und Strahlrichtung sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung und Signalverwechslung ausgeschlossen sind. Durch die Beleuchtung darf keinerlei Gefährdung oder Beeinträchtigung des Bahnbetriebs entstehen.

Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen den Bahnbetrieb nicht beeinträchtigen, insbesondere darf Bewuchs nicht in das Bahngelände hineinragen. Alle Neuanpflanzungen im Nahbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

Erkundungspflicht

Es besteht eine Erkundungspflicht nach dem Verlauf von Versorgungsleitungen bei den örtlichen Energieversorgungsunternehmen bei Erdarbeiten vor Bauausführung. Die erforderliche Auskunft über Versorgungsleitungen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG ist durch das ausführende Bau-Unternehmen einzuholen,

Einsichtsmöglichkeiten

Soweit sich Festsetzungen des Bebauungsplanes auf nichtstaatliche Regelungen beziehen (DIN-Normen etc.) sind die Anforderungen des rechtstaatlichen Publizitätsgebotes zu beachten. Die Öffentlichkeit muss verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis von der Vorschrift erlangen können.

Nach der jüngsten Rechtsprechung kann dem entsprochen werden, wenn

- eine präzise Bezugnahme durch Titel und Fassung erfolgt (verlässlich) und
- ein "barrierefreier" Zugang zur Vorschrift durch Einsichtnahmemöglichkeit bei der Verwaltungsstelle ermöglicht wird, bei der die Einsichtnahme des Bebauungsplanes erfolgt und ein entsprechender Hinweis auf der Planurkunde aufgebracht ist (in zumutbarer Weise).

4 Folgekosten für die Gemeinde

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens werden durch Dritte getragen.

Für die Durchführung der im Bebauungsplangebiet notwendigen Erschließungs- sowie Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen bedarf es eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt und dem/den betroffenen Eigentümern.

Für die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen entstehen der Stadt Erfurt Kosten für die künftige Unterhaltung der Flächen. Für die im Plan festgesetzten 19.420 m² erfordert dies bei geschätzten Kosten von 1,00 € bis 1,20 € je m² und Jahr einen Betrag zwischen 19.420,00 € und 23.300,00 € im Jahr. Welcher Anteil von den festgesetzten 3.135 m² Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Fläche bei der Stadt verbleibt, ist noch nicht abschließend geklärt. Es ist von einem Unterhaltungsaufwand von bis zu rd. 3.800,00 € für die Gesamtfläche auszugehen. Für die Pflege der Straßen und Platzbäume werden ebenfalls Folgekosten für den Pflege- und Erhaltungsaufwand entstehen, ebenso für die Beleuchtung. Der Aufwand für die Wartung der Beleuchtung ist noch zu ermitteln.

Tab. 3 Jährliche Folgekosten (Schätzung)

| Öffentliche Flächen und Anlagen | Fläche | Kosten von ... bis pro Jahr | |
|---|---|-----------------------------|--------------------|
| Straßenverkehrsflächen (1,00 € bis 1,20 €/m ² /a) | 19.360 m ² | 19.360,00 € | 23.230,00 € |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (1,00 € bis 1,20 €/m ² /a) | 1.000m ² bis 1.500 m ² | 3.130,00 € | 3.760,00 € |
| Straßen- und Platzbäume (65,00 € bis ca. 70€/Stück/a) (Anzahl vorläufig geschätzt) | 146 St. | 9.490,00 € | 10.220,00 € |
| Beleuchtung ca. 25 Leuchten (noch zu ermitteln) | | | |
| Jährliche Folgekosten (netto) | | 31.980,00 € | 37.210,00 € |

Weiterhin ist beabsichtigt, auf Grundlage der Sanierungsgebietssatzung einen Ordnungsmaßnahmevertrag abzuschließen.

5 Flächenbilanz

Tab. 4 Flächenbilanz der Festsetzungen

| Gebiet | Flächen * |
|---|-----------------------|
| Baugebiete GE | 17.795 m ² |
| Baugebiete GEe | 18.050 m ² |
| Baugebiete MI | 11.605 m ² |
| Sonstiges Sondergebiet | 10.600 m ² |
| <hr/> | |
| Summe Baugebiete | 58.050 m ² |
| überbaubare Grundstücksfläche | 37.585 m ² |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche | 19.360 m ² |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | 3.500 m ² |
| Bahnflächen | 6.860 m ² |
| Größe des Plangebiets | 87.770 m ² |

* Flächenangaben gerundet

6 Anlagen

6.1 Umweltbericht

Stand 09.06. 2021

6.2 Grünordnungsplan

Stand 09.06.2021

6.3 Sonstige Fachgutachten

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP), Juli 2020
- Klimagutachten, Oktober 2020
- Luftschadstoffgutachten, Oktober 2020
- Schallimmissionsprognose, 04.09.2020
- Verkehrstechnische Untersuchung Anbindung ICE-City Ost in Erfurt, Januar 2021
- Erschließungskonzeption für den Bebauungsplan KRV 706 „ICE – City Ost, Teil A“, 10.06.2021