

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

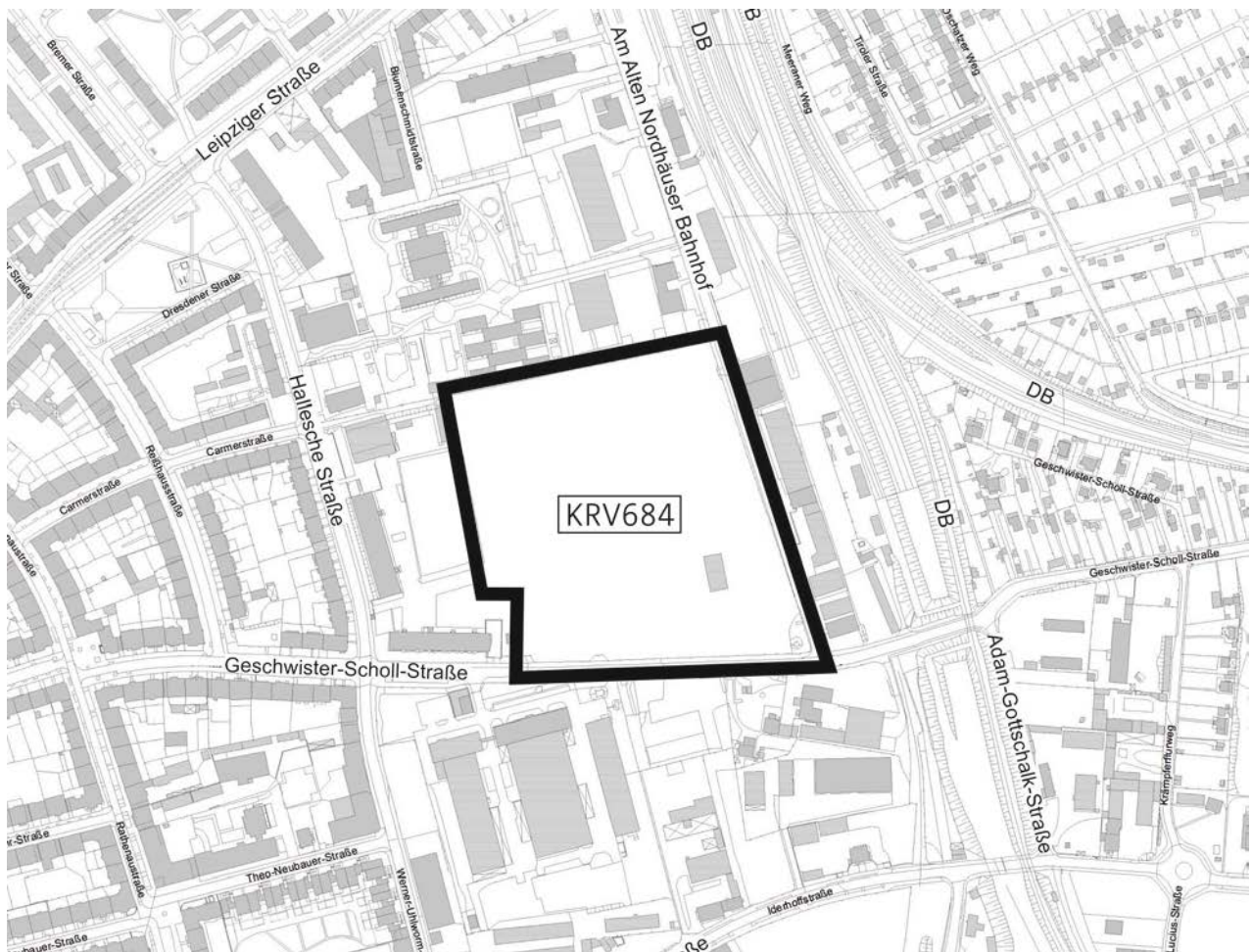
"Alter Posthof"

KRV684

Entwurf



Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
25.05.2018

1.	Allgemeine Begründung	3
1.1	Planerfordernis.....	3
1.2	Gewähltes Planverfahren und Verfahrensablauf.....	3
1.3	Geltungsbereich.....	5
1.4	Übergeordnete Planungen	5
1.5	Bestandsdarstellung.....	10
1.6	Allgemeine Planungsziele.....	15
1.7	Planungsalternativen.....	16
1.8	Vorhaben- und Erschließungsplan	16
2.	Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen.....	19
2.1	Art der baulichen Nutzung	19
2.2	Maß der baulichen Nutzung	20
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	22
2.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	23
2.5	Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	23
2.6	Öffentliche Grünflächen.....	24
2.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24
2.8	Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht	25
2.9	Flächen für Gemeinschaftsanlagen	26
2.10	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe.....	26
2.11	Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	26
2.12	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	33
2.13	Energetik.....	34
3.	Begründung der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	34
4.	Hinweise zum Planvollzug	36
5.	Erschließung des Plangebiets	37
6.	Flächenbilanz.....	39
7.	Folgekosten für die Gemeinde.....	40
8.	Anlagen	40

1. Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Die Fläche des Plangebiets mit den Flurstücken 9/5, 9/9 der Flur 43 in der Gemarkung Erfurt-Mitte stellt derzeit eine Brache dar. Hier befand sich bis Ende der 1990er Jahre der Betriebshof der Post und der Telekom. Bis in die 1960er-Jahre wurde das Areal als Gärtnereifläche genutzt.

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Äußere Oststadt" (KRV421) sind mit dem vom Stadtrat am 20.01.2016 beschlossenen Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzept Äußere Oststadt (DS 2161/15) die Sanierungsziele geändert worden.

Ausgangspunkt für die Entwicklung des Planungsraumes der Äußeren Oststadt sind die aktuellen Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung, insbesondere die hohe Nachfrage nach neuem Wohnraum bei begrenztem Flächenangebot einerseits und die Möglichkeiten zur Wiedernutzung von Brachflächen an einem innerstädtischen Standort andererseits.

Das Integrierte städtebauliche Rahmenkonzept Äußere Oststadt sieht auf dem weitgehend bräunten und seit vielen Jahren brachliegenden Gelände des ehemaligen Posthofs eine große, zusammenhängende Entwicklungsfläche für den Geschößwohnungsbau vor.

Der Grundstückseigentümer und Vorhabenträger beabsichtigt hier die Entwicklung eines Quartiers mit ca. 440 Mietwohnungen. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans KRV684 „Alter Posthof“ soll die planungsrechtliche Grundlage zur erforderlichen städtebaulichen Neuordnung und Umsetzung des Vorhabens geschaffen und die Sanierungsziele gebietsbezogen konkretisiert werden.

1.2 Gewähltes Planverfahren und Verfahrensablauf

1.2.1 Gewähltes Planverfahren

Mit dem Stadtratsbeschluss Nr. 2649/15 vom 03.03.2016 wurde der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gefasst.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen teilte das Thüringer Landesverwaltungsamt mit, dass das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB nur angewendet werden kann, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht mit anderen Bebauungsplänen in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wird und die in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Größen der zulässigen Grundflächen nicht überschritten werden.

Der direkt südlich an die Geschwister-Scholl-Straße angrenzende, mit Beschluss Nr. 0853/16 am 15.06.2016 aufgestellte Bebauungsplan KRV690 „Geschwister-Scholl-Straße / Iderhoffstraße“, mit dem ebenfalls die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der geänderten Sanierungsziele auf der Grundlage des Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzepts Äußere Oststadt geschaffen werden sollen, steht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan KRV684 „Alter Posthof“.

Durch die Kumulation dieser beiden und ggf. weiterer zukünftig aufzustellender Bebauungspläne im Rahmenplangebiet werden zudem die in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Größen der zulässigen Grundflächen überschritten.

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KRV684 „Alter Posthof“ wird somit im Regelverfahren nach § 9 BauGB weiter geführt. Es wurde ein Umweltbericht erstellt, der dieser Begründung als gesonderte Anlage beigefügt ist.

1.2.2 Verfahrensablauf

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 11.11.2015 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB für das Vorhaben „Neubau Wohnbebauung am Posthof“ gestellt.

Mit dem Stadtratsbeschluss 2649/15 vom 03.03.2016, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 4 am 18.03.2016, wurde der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan KRV684 „Alter Posthof“ gebilligt. Gemäß dem Stadtratsbeschluss soll er als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans KRV684 „Alter Posthof“ vom 29.03.2016 bis 29.04.2016 erfolgt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB, deren Aufgabenbereich berührt wird, sowie der innergemeindliche Abstimmung erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB für diesen Bebauungsplan nur angewendet werden kann, wenn es keinen engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit angrenzenden Bebauungsplänen gibt. Da dies nicht der Fall ist, wird das Bebauungsplanverfahren im Regelverfahren nach § 9 BauGB weiter geführt.

Des Weiteren wurden keine Stellungnahmen vorgebracht sowie normative Hinderungsgründe aufgezeigt, die der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens entgegenstehen.

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 angemessene 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.

Des Weiteren ist die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB über rechtliche Anforderungen hinausgehend entsprechend den zeitlichen Anforderungen an die Dauer einer öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden.

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.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Norden: durch die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 9/9, Flur 43, Gemarkung Erfurt-Mitte
- Im Osten: durch die Mitte der Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof
- Im Süden: durch die Mitte der Geschwister-Scholl-Straße
- Im Westen: durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 9/9, Flur 43, Gemarkung Erfurt-Mitte

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 4,6 ha.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke: 9/5 und 9/9, Flur 43, Gemarkung Erfurt-Mitte sowie teilweise die öffentlichen Straßengrundstücke 52/2 und 54/1, Flur 44, und 43/1, Flur 43 in der Gemarkung Erfurt-Mitte.

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan relevanten Planungsinstrumente der Raumordnung sind das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) und der Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT).

Gemäß vorliegendem Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT), in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011, Ziel G 2-1 soll u.a. „durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität ... ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge auf der Grundlage der demographischen Veränderungen berücksichtigt werden.“

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan KRV684 „Alter Posthof“ sollen ca. 440 Wohnungen, insbesondere für das Segment Mietwohnungsbau, geschaffen werden. Damit soll das bestehende Defizit an benötigtem Wohnraum weiter abgebaut werden. Nach der im Jahr 2013 erstellten Wohnungsbedarfsprognose der Stadt Erfurt und insbesondere der aktuellen Fortschreibung des ISEK Erfurt 2030 (2. Verwaltungsentwurf) besteht im Segment Wohnungen in allen Größenordnungen ein zunehmender Bedarf.

Gemäß Grundsatz 2.5.1 G Landentwicklungsprogramm 2025 (LEP) soll in allen Landesteilen eine ausreichende und angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gesichert werden. Der Wohnraum soll insbesondere für die Bedürfnisse einer weniger mobilen, älteren und vielfältigen Gesellschaft mit einer sinkenden Anzahl von Haushalten weiterentwickelt werden.

Die Aktivierung geeigneter brachliegender Flächen im urbanen Stadtgebiet zur Deckung des städtischen Wohnbedarfes trägt den Leitvorstellungen und Grundsätzen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung Rechnung. Danach soll die Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke weiterhin kontinuierlich reduziert werden.

Gemäß Grundsatz 2.4.1 G LEP soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip "Innen vor Außenentwicklung" orientieren. Dabei soll der Schaffung verkehrsminimierender Siedlungs-

strukturen, der Ausrichtung auf die zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähigen Verkehrsinfrastrukturen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Gemäß Grundsatz 2.4.2 G (LEP) soll die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen.

Diesen Grundsätzen kommt der vorhabenbezogene Bebauungsplan KRV684 „Alter Posthof“ durch die Neuordnung und Revitalisierung einer innerstädtischen Brache in vollem Umfang nach. Das Vorhaben steht damit den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

1.4.2. Verwaltungsentwurf Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Erfurt 2030

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“ soll auf die Ausrichtung des Konzeptes auf den Planungszeitraum 2030 verwiesen werden. 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 Stadt Erfurt hat in den letzten Jahren einen hohen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen, wobei insbesondere die Wohnungen im kompakten Stadtkörper (mit Ausnahme der Großwohnsiedlungen an den Stadträndern) auf Grund der in der Regel vorhandenen guten Fußläufigen oder ÖPNV-Anbindung in die Innenstadt nachgefragt sind. Die Leerstandsquote des vorhandenen Wohnraumes entspricht gerade einmal der erforderlichen Umzugsreserve bei einer gleichbleibenden Bevölkerungsanzahl. Damit gibt es einen angespannten Wohnungsmarkt und einen deutlichen Bedarf an Wohnungsneubau.

Die infolge des Strukturwandels nach 1990 in großem Umfang brachgefallene Konversionsflächen dienen heute nicht selten der Naherholung oder Freizeitnutzung oder anderen wirtschaftlichen Verwertungsinteressen. Vielfach werden sie in Anbetracht der hervorragenden Böden rund um Erfurt landwirtschaftlich genutzt. Zugleich erfüllen sie häufig wichtige stadtklimatische Funktionen, die für eine nachhaltige Stadtentwicklung in Zeiten des Klimawandels und der Klimaanpassung von hoher Bedeutung sind.

Gleichwohl liegt die Zielstellung der Stadt 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 Bestandteil der im ISEK benannten Städtischen Viertel:

Auszug aus dem ISEK 2030:

„Städtisches Viertel (Gründerzeitgebiet)

Die Quartiere dieses sehr kompakten Siedlungstyps zeichnen sich als Teil der Kernstadt durch ihre zentrale Lage aus. Sie befinden sich im Übergang zur Innenstadt und haben sich in der Phase der gründerzeitlichen Stadterweiterung ringartig und vor allem entlang des Flutgrabens sowie

der Bahntrasse und Verkehrsachsen entwickelt.

Die Bebauung besteht aus weitgehend geschlossener Blockrandbebauung gründerzeitlichen Ursprungs aus der Zeit zwischen 1880 und 1916, punktuell bis Ende der 1920er Jahre mit Wohnungsbau aufgefüllt. Im Süden sind auch offene Blockrandbebauungen zu finden.

Punktuell finden sich integrierte Parkanlagen und begrünte Blockinnenbereiche. Die südlichen Quartiere im Übergang zu den angrenzenden Landschaftsräumen sind hingegen eher stark durchgrünt.

Die gründerzeitliche Vorstadt ist durch überwiegende Wohnnutzung mit kleinteiligen Angeboten der Dienstleistung und des Handels gekennzeichnet. In den östlichen und nordwestlichen Randlagen finden sich aber auch gemischt strukturierte bzw. noch in Teilen gewerblich genutzte Bereiche. Zudem bilden die Viertel mit ihren Einrichtungen der Bildung (Fachhochschulen, Universität), der Landesverwaltung sowie mit dem Krankenhaus einen um die Innenstadt gelegten Gürtel aus oberzentralen Funktionen.“

Das Plangebiet ist Bestandteil der im ISEK benannten Wohnbaureserven und Projekte „Äußere Oststadt“.

Als Ziel und strategischen Ansatz im Handlungsfeld Wohnen benennt das ISEK 2030 u.a.:

- innenstadtnahe Flächen für den Wohnungsbau aktivieren (Flächenrecycling)
- neue Wohnungsbauflächen vorrangig an ÖPNV-Achsen konzentrieren
- wohnungsnaher Freiräume unter Beachtung einer hinreichenden Barrierearmut aufwerten bzw. neu schaffen
- Zielstellung der „kompakten europäischen Stadt“ bei allen städtebaulichen Entscheidungen konsequent umsetzen / neue Baugebiete nur in den Ortsteilen ausweisen, die über eine entsprechende Infrastruktur verfügen

Das Vorhaben im Plangebiet entspricht den im ISEK 2030 benannten Zielen der Stadtentwicklung.

1.4.3. Integriertes Städtebauliches Rahmenkonzept Äußere Oststadt

In der gesamten südliche Krämpfervorstadt führte die Entwicklung der vergangenen Jahre und der einhergehende gesellschaftliche und wirtschaftsstrukturelle Wandel dazu, dass Nutzungen in größerem Umfang brach gefallen sind. Unter Betrachtung der aktuellen Entwicklungstendenzen und Perspektiven, insbesondere der wachsenden Einwohnerzahl und des bestehenden Entwicklungsdrucks (siehe Punkt 1.4.2 Verwaltungsentwurf ISEK 2030), ist in diesem Bereich eine grundsätzliche Neubetrachtung der Entwicklungsziele notwendig.

Für den gesamten Planungsraum der Äußeren Oststadt wurde das Integrierte Städtebauliche Rahmenkonzept „Äußere Oststadt“ erarbeitet, welches als Arbeitsgrundlage für die Verwaltung durch den Stadtrat am 20.01.2016 bestätigt wurde. Das Gebiet ist in einzelne Quartiere aufgeteilt, für die das Rahmenkonzept Entwicklungsziele bei der nachfolgenden Aufstellung formeller Planungen festlegt und Empfehlungen zur weiteren Umsetzung gibt.

Als grundlegendes Ziel sollen in zentrumsnaher, integrierter Lage weitere Wohnstandorte entwickelt werden. Dies soll unter Wahrung der städtebaulichen Leitbilder einer Stadt der kurzen Wege, der Ausbildung verkehrsarmer Siedlungsstrukturen sowie der Entwicklung innenstadtnaher Potentiale vor der Inanspruchnahme neuer Flächen am Siedlungsrand erfolgen.

Das vom Stadtrat beschlossene 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 Wohnquartiers geschaffen werden sollen.

Das Rahmenkonzept enthält für das Plangebiet konkrete Zielaussagen:

Quartier Posthof

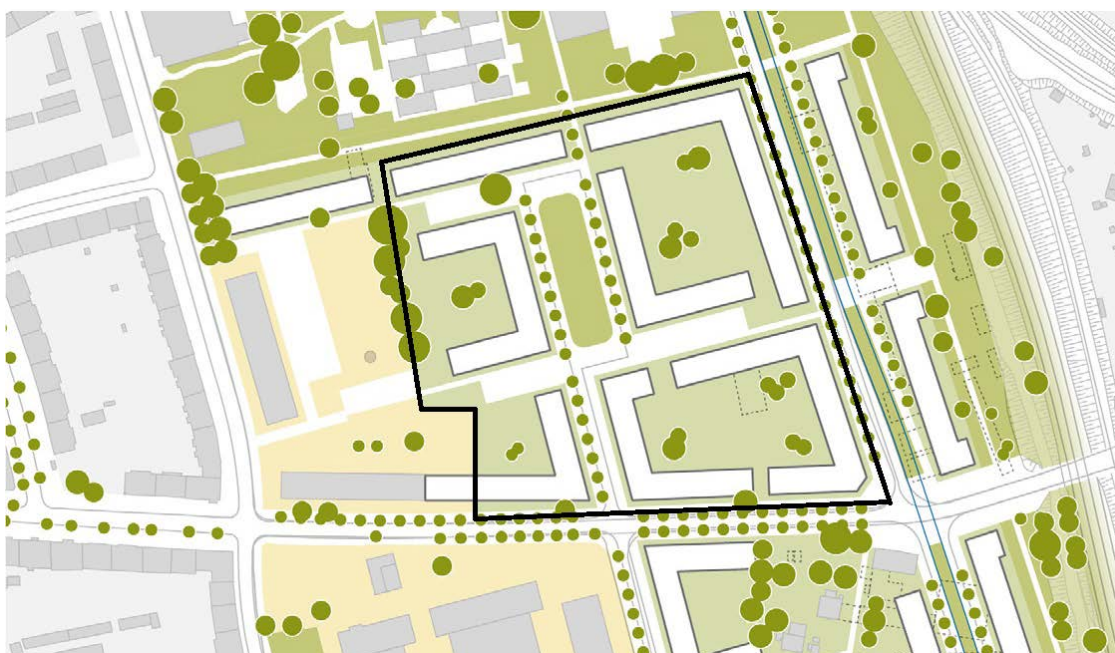
Zwischen den Sozial- und Bildungseinrichtungen im Norden und der Geschwister-Scholl-Straße im Süden befindet sich das Areal des ehemaligen Posthofes. Mit dem weitgehend brachliegenden Gelände steht eine große, zusammenhängende Entwicklungsfläche zur Verfügung. Entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen bilden lineare Baumgruppen raumwirksame Strukturen aus. Westlich dieser Fläche befinden sich nicht störende Dienstleistungsnutzungen in Bürogebäuden, die als stabile Nutzungen am Standort verbleiben sollen. Östlich der Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof prägen ein Lebensmittelmarkt sowie Restnutzungen in schlichten Lagergebäuden die gewerblich genutzten Flächen.

Um die Entstehung konfliktträchtiger Gemengelagen zu vermeiden und perspektivisch den Ausbau der Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof zu ermöglichen, wird eine städtebauliche Neuordnung dieses Teilbereiches vorgesehen.

Das Areal des ehemaligen Posthofes soll zu einem attraktiven Wohnquartier weiterentwickelt werden. Die neue Bebauung greift die Grundstruktur der Inneren Oststadt in offenen Blockformen auf und führt die bestehenden Raumkanten der Gebäude an der Halleschen Straße fort. Das aus der Umgebung abgeleitete Wege- und Straßennetz strukturiert das entstehende Gefüge.

Eine grüne Quartiersmitte (vgl. nachfolgende Abbildung) trägt zur Adressbildung des neuen Quartiers bei und erzeugt freiräumliche Qualitäten als Spiel- und Aufenthaltsraum. Entlang des durchgrüneten Saums der nördliche Grenze wird auf Höhe der Carmerstraße eine grüne Fuge mit Durchwegung als Abstandsfläche zwischen Wohnnutzungen und öffentlicher Einrichtung eingeordnet.

Der notwendige Umgang mit den vorhandenen Schallimmissionen durch die Bahnstrecke führt zu einer möglichst geschlossenen Gebäudekante entlang der Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof und dem nördlichen Abschluss des ehemaligen Posthofes.“



Quelle: Integriertes städtebauliches Rahmenkonzept Äußere Oststadt vom 20.01.2016

...“Bei der weiteren Konkretisierung der Teilbereiche und Quartiere im Rahmen förmlicher Planungen (Bebauungspläne, vorhabenbezogene Bebauungspläne, etc.) sind die Vorgaben des Rahmenplanes aufzugreifen und weiter zu präzisieren.“

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan KRV684 „Alter Posthof“ setzt damit auf formeller Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung die neuen mit dem Integrierten Städtebaulichen Rahmenkonzept Äußere Oststadt vom Stadtrat beschlossenen Zielstellungen der Stadtentwicklung um.

1.4.4 Flächennutzungsplan

Die Stadt Erfurt verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP), wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 im Amtsblatt Nr. 11/2006, neu bekannt gemacht am 14.07.2017 im Amtsblatt Nr. 12/2017 einschließlich aller bis zum Stand der Erfassung vom 24.03.2017 wirksam gewordenen Änderungen und Berichtigungen.

Der wirksame FNP enthält in dem hier maßgeblichen Plangebiet im Wesentlichen die Darstellung einer gemischten Baufläche und einer das Plangebiet in Nord-Südrichtung querenden Grünfläche (ohne Angabe der Zweckbestimmung). Nordwestlich schließt die Darstellung einer Wohnbaufläche, nördlich einer Gemeinbedarfsfläche und südlich einer gewerblichen Baufläche an.

Mit Beschluss des Integrierten Städtebaulichen Rahmenkonzeptes „Äußere Oststadt“ durch den Stadtrat (siehe Punkt 1.4.3) wurden für die Äußere Oststadt großräumlich neue städtebauliche Entwicklungsziele festgelegt. Diese neuen Ziele weichen zum Teil erheblich von den im wirksamen FNP dargestellten bisherigen Planungszielen der Stadt Erfurt ab. Daraus folgend wurde mit Beschluss-Nr. 1143/16 vom 07.09.2016 für einen ersten Teilbereich des Rahmenkonzeptes die Aufstellung der 29. Änderung des FNP für den Bereich Krämpfervorstadt „Ilderhoffstraße, westlich Am Alten Nordhäuser Bahnhof“ beschlossen, der Vorentwurf vom 10.05.2016 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Der Vorentwurf lag im Zeitraum vom 17.10.2016 bis 18.11.2016 öffentlich aus. Mit der Änderung des FNP sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, auf der nachfolgenden, konkretisierenden Planungsebene entsprechende Bebauungspläne zur Umsetzung der Zielstellungen des Rahmenkonzeptes aufstellen zu können. Im Bereich des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KRV684 „Alter Posthof“ sollen entsprechend des beschlossenen Rahmenkonzeptes künftig Wohnbauflächen dargestellt werden.

Aus den Darstellungen des wirksamen FNP dagegen kann die beabsichtigte Baurechtschaffung einer 4-5 geschossigen Wohnbebauung mit ca. 440 Wohneinheiten auf dem ehemaligen Posthof-Areal nicht nach § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden. Aufgrund des Umfangs der geplanten Wohnnutzung und der sich daraus ergebenden Größe des Wohngebietes entsteht eine räumliche Bedeutsamkeit, die nicht mehr als Konkretisierung der dargestellten Gemischten Baufläche angesehen werden kann.

Die 29. Änderung des FNP stellt daher die übergeordnete formelle Voraussetzung dar, um den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan KRV684 „Alter Posthof“ entsprechend aufstellen zu können.

Soweit der vorhabenbezogene Bebauungsplan KRV684 „Alter Posthof“ vor Abschluss des Verfahrens der 29. Änderung des FNP bekannt gemacht werden soll, ist dieser nach § 10 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB genehmigungsbedürftig.

1.5 Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage und Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich in der Äußeren Oststadt und ist Bestandteil eines Quartiers, welches von der Geschwister-Scholl-Straße, der Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof und der Halleschen Straße umschlossen ist.

Das westlich gelegene Zentrum der Stadt Erfurt innerhalb des Stadtringes ist fußläufig über die Geschwister-Scholl-Straße in einer Entfernung von ca. 800 m, der Anger über die weiterführende Krämpferstraße bzw. Krämpfertor in ca. 1200 m erreichbar.

Südlich und östlich der das Plangebiet begrenzenden Straßen befinden sich gewerbliche Anlagen sowie einzelne Wohngebäude, nördlich Gemeinbedarfsflächen mit verschiedenen Einrichtungen: eine Grund- und Regelschule, eine Kinderkrippe, ein Kinderfreizeittreff und ein Jugendklub. Westlich befinden sich Wohn- und Bürogebäude. Westlich der Halleschen Straßen beginnt der Gründerzeitgürtel der Stadt Erfurt.

Die Fläche des Plangebiets ist in sich eben und befindet sich auf dem Höhenniveau der angrenzenden Straßen auf einer durchschnittlichen Höhe von 193,9 bis 194,6 m über NHN.

1.5.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 9/5 und 9/9, Flur 43, Gemarkung Erfurt-Mitte befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die Straßengrundstücke 52/2 und 54/1, Flur 44, und 43/1, Flur 43 in der Gemarkung Erfurt-Mitte befinden sich im Eigentum der Stadt Erfurt.

1.5.3 Gebäudebestand und aktuelle Nutzung

Im Plangebiet befand bis Ende der 1990er Jahre der Betriebshof der Post und der Telekom. Die Flächen wurden bis auf ein leer stehendes Nebengebäude geräumt. Seitdem liegt diese Fläche brach.

1.5.4 Erschließung

Das Plangebiet ist derzeit eingezäunt und verfügt über Zu- und Abfahrten auf die Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof und die Geschwister-Scholl-Straße.

Über diese Zu- und Abfahrten ist das Plangebiet an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Die Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof mündet auf die Leipziger Straße, die dem Hauptstraßennetz der Stadt Erfurt zuzuordnen ist.

Das Plangebiet ist derzeit hinsichtlich der technischen Ver- und Entsorgung nicht erschlossen. Die zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Medien Trinkwasser und Abwasser liegen aber grundsätzlich in den angrenzenden Straßen an oder sind herstellbar.

Parallel zur östlichen Grenze des Flurstücks 9/9 der Flur 43, Gemarkung Erfurt-Mitte liegt auf dem Flurstück eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 150 im Schutzrohr DN 300, die der Trinkwasserversorgung der Wäscherei in der Geschwister-Scholl-Straße dient. Diese Leitung kann für die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser nicht genutzt werden.

Für die trinkwassertechnische Erschließung ist ab der Kreuzung Geschwister-Scholl-Straße/Hallesche Straße eine neue Trinkwasserleitung herzustellen.

Die stromtechnische Erschließung ist herstellbar. Die Notwendigkeit der Errichtung einer Trafostation wird derzeit von den SWE geprüft.

Das Plangebiet befindet sich im Fernwärmesetzungsgebiet, so dass eine alternative Gasversorgung keine Relevanz hat. Netztechnisch ist der Anschluss des Plangebiets an das Fernwärmenetz gegeben.

Derzeit befindet sich auf der östlichen Grenze des Flurstücks 9/9 der Flur 43, Gemarkung Erfurt-Mitte eine oberirdische Fernwärmeleitung mit Ausdehnungsbögen in das Flurstück. Diese wird im Zuge der Umsetzung des Vorhabens rückgebaut.

Im Umfeld des Plangebiets ist eine gute ÖPNV-Anbindung gegeben. In der Leipziger Straße befinden sich die Haltestellen Greifswalder Straße sowie Hanseplatz/FH der Straßenbahnlinie 2 Ringelberg - Anger - ega - P+R-Platz Messe und der Buslinie 35 Grubenstraße – Kalkreißer in einer Entfernung von ca. 450 m.

In der Thälmannstraße / Ecke Geschwister-Scholl-Straße befindet sich die Haltestelle der Buslinie 9 Daberstedt - Hauptbahnhof - Salinenstraße – Nordbahnhof in einer Entfernung von ca. 550 m.

Das Plangebiet ist an das innerörtliche Fahrradnetz der Stadt Erfurt angebunden. Über die Leipziger Straße verläuft die Hauptnetzroute 4 Leipziger Straße – Innenstadt, über die Geschwister-Scholl-Straße die Hauptnetzroute 5 Anschluss Landkreis Weimarer Land/Ringelbergsiedlung/Krämpfervorstadt – Innenstadt.

1.5.5 Umweltsituation

Grundsätzlich ist der zukünftige Wohnstandort auf einer innerstädtischen Brachfläche als ein wesentlicher Beitrag zur nachhaltigen, ressourcensparenden Stadtentwicklung zu betrachten. Es handelt sich hier um eine ehemals gewerblich genutzte Fläche. Die aktuell vorhandene Brache resultiert aus der Nutzungsaufgabe, dem Rückbau der Gebäude und der Flächenentsiegelung.

Die Nutzung der Flächen des Geltungsbereiches als Flächen für die Wohnbebauung entspricht als Nachverdichtung den Zielen des § 1a Abs. 2 BauGB.

Klima

Die Fläche ist im Beiplan 15 „Umwelt-Klima“ zum Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt wie der überwiegende Teil des bebauten Stadtgebietes als Fläche mit mäßiger bis hoher Überwärmung mit negativer Bedeutung insbesondere für das Bioklima ausgewiesen. Sie ist kein Bestandteil einer Klimaschutzzone.

Aus Sicht des Mikroklimas sind Maßnahmen zur Reduzierung der städtischen Überwärmung, wie z.B. Dachbegrünung, Grünbereiche bzw. Park- und Aufenthaltsanlagen und Baumpflanzungen erforderlich.

Boden, Altlasten, Abfall

Für die Fläche des Geltungsbereiches erfolgte aufgrund der Vornutzung ein Eintrag im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) unter der Kennziffer 10787. Das Areal wurde in der Vergangenheit als Posthof mit Werkstätten, Garagen, Waschplatz, Tankstelle mit unterirdischem Tanklager, Öllagerstellen, Lagergebäuden und Lagerplätzen genutzt.

Mit Datum vom 10.07.1992 wurde von der ULT Umweltanalytisches Labor GmbH Thüringen die Gefährdungsabschätzung auf dem Betriebsgelände der Deutschen Bundespost in Erfurt, Geschwister-Scholl-Straße (1) erstellt.

Im Ergebnis der Vertiefenden Untersuchung des Telekom-Betriebsgrundstückes Geschwister-Scholl-Straße/Hallesche Straße in Erfurt vom 27.01.1995 (2), erarbeitet durch das Büro ERCOS-PLAN, Erfurt wurde jedoch keine maßgeblichen Belastungen des Bodens festgestellt, der Altlastenverdacht somit nicht bestätigt. Die im Jahr 1992 festgestellten Schäden waren offenbar räumlich sehr begrenzt, d.h. punktförmig bzw. oberflächennah.

Es wurde eingeschätzt, dass davon ausgegangen werden muss, dass am gesamten Standort die natürlichen Erdstoffe flächendeckend von einer durchschnittlich 1,0 m (mindestens 0,3 - maximal 3,5 m (RKS 8193) mächtigen Auffüllung überdeckt bzw. teilweise ersetzt worden ist (Lößlehm/Kies mit Beimengungen von Hartsteinsplit, Kalksteinschotter, Bauschutt/Ziegelresten). Ein sanierungsorientierter Handlungsbedarf war gemäß der fachtechnischen Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Erfurt (SUAE) vom 03.03.1995 (3) zur o.g. Vertiefenden Untersuchung (2) nicht ableitbar. Im Bereich der Altlastenverdachtsflächen waren jedoch im Rahmen von Abbruchmaßnahmen begleitende Untersuchungen und Überwachungen erforderlich.

Das Abbruch- und Entsorgungskonzept vom 22.09.1995 (4), erstellt von Ercosplan Umwelt GmbH, wurde vom SUAЕ bestätigt sowie folgende Sanierungszielwerte vorgegeben:

MKW	≤	1.000	mg / kg TS
BTEX _{ges}	≤	10	mg / kg TS
Benzol	≤	0,5	mg / kg TS

Die Abbruchmaßnahmen erfolgten 1996 unter fachgutachterlicher Überwachung der Ercosplan Umwelt GmbH.

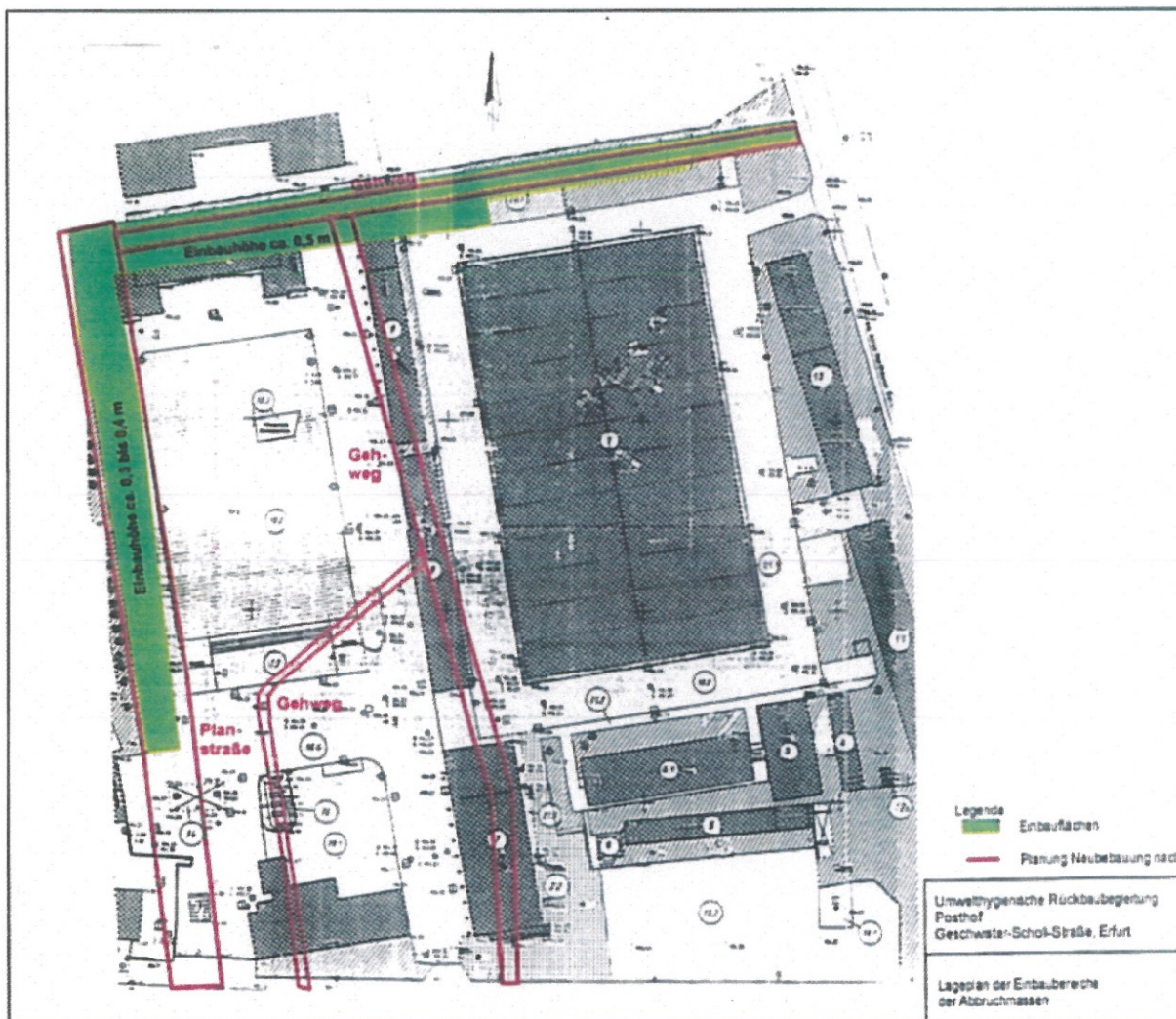
Entsprechend des Abschlussberichtes zur umwelthygienischen Rückbaubegleitung von Objekten des ehemaligen Posthofes, Geschwister-Scholl-Straße, Erfurt vom 13.06.1997, erstellt von der Ercosplan Umwelt GmbH durfte aufgrund der Genehmigung das SUAЕ (Protokoll vom 14.06.1996 i.V.m. Stellungnahme SUAЕ vom 20.05.1996) auf Flächen, die im Zuge der geplanten Baumaßnahmen auf dem Telekom-Gelände versiegelt werden, Recyclingmaterial eingebaut werden, welches in die Zuordnungsklasse Z2 nach den Technischen Regeln (TR) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) eingestuft ist.

Als Grundlage für die Festlegung geeigneter Flächen diente der Bebauungsplan. Die Planstraßen A, B, C sowie künftig gepflasterte/asphaltierte/betonierte Gehwege und Parkplätze stellten demnach versiegelte Freiflächen dar. Auf geplanten Grünflächen war ein Einbau von Material nach Z 1.2 möglich.

Der Einbau erfolgte jedoch nicht in diesem Umfang, sondern entsprechend des nachfolgenden Lageplans beigefügten Lageplanes. Hier sind die Flächen kartiert, auf denen Ziegelbruch bis zur Zuordnungsklasse Z2 eingebaut wurde (grün gekennzeichnete Flächen, s. Abb.).

Gemäß der vorliegenden Planung ist die Errichtung eines Tiefgaragenkomplexes vorgesehen. Das Areal grenzt westlich, getrennt durch die Straße "Am Alten Nordhäuser Bahnhof" an Flächen der DBAG.

Auf dem angrenzenden Gelände der DB haben 2015 Sanierungsmaßnahmen im Bereich von Teergruben einer ehemaligen Ölgasanstalt stattgefunden. Die Teergruben waren Quelle einer Grundwasserkontamination, die sich in nördliche bis nordwestliche Richtung ausbreitet. Die Sanierungsmaßnahme (Rückbau der Teergruben und Bodenaustausch) wurde abgeschlossen, wobei allerdings Restbelastungen im Untergrund in der gesättigten Bodenzone verblieben sind. Auf Grund dieser Situation ist mit Kontaminationen des Grundwassers mit der Schadstoffgruppe der PAK (Naphthalin) bis in den zweistelligen µg/l-Bereich zu rechnen, die im Fall einer Grundwasserhaltung oder -absenkung im Rahmen der Errichtung der Tiefgarage dazu führen kann, dass PAK-kontaminiertes Grundwasser herangezogen wird, dass ggf. vor einer Einleitung behandelt werden muss. Der Grundwasserflurabstand auf dem DB-Gelände wurde mit 6-7 m ermittelt.



Quelle: Abschlussbericht zur umwelthygienischen Rückbaubegleitung von Objekten des ehemaligen Posthofes, Geschwister-Scholl-Straße, Erfurt, vom 13.06.1997, erstellt von der Ercoplan Umwelt GmbH

Lärmschutz

Folgende Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet liegen vor:

- Verkehrslärm auf den Straßen Am alten Nordhäuser Bahnhof, Geschwister-Scholl-Straße, Hallesche Straße, Leipziger Straße sowie Eisenbahnstrecken Nr. 6292, 6300, 6301 und 6302 der Deutschen Bahn Netz AG
- Gewerbliche Anlagen in der Geschwister-Scholl-Straße 45 und an der Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof im Süden und Osten des Plangebiets
- Sportanlagen nördlich des Plangebiets: Bolzplatz und Skateranlage

Es sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die durch eine Schallimmissionsprognose zu ermitteln sind.

> Vgl. hierzu Schallimmissionsprognose Nr. 22217 als Anlage der Begründung.

Naturschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine gemäß §§ 23 – 30 des Bundesnaturschutzgesetz ausgewiesene Schutzgebiete, keine ergänzenden nach § 18 des Thüringer Naturschutzgesetz ausgewiesene Schutzgebiete und keine Gebiete des Natura-2000-Netzes, sowie keine Wasserschutzgebiete.

Pflanzen/Baumschutzsatzung

Seit dem Rückbau der baulichen Anlagen des ehemaligen Posthofes unterliegen die Flächen des Geltungsbereiches keiner Nutzung mehr. Eine Ruderalvegetation beginnt sich auf den bereits entsiegelten Flächen zu entwickeln. In den Randbereichen ist zudem eine beginnende Verbuschung zu beobachten.

Im Zuge der Baumaßnahme müssen 15 Bäume oder Baumgruppen gefällt werden. Entsprechend der Festlegungen der Ersatzleistungen der Baumschutzsatzung von Erfurt sind damit 17 Baumpflanzungen mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu tätigen.

Alle Bäume wurden im Bestands- und Konfliktplan des Umweltberichts mit integriertem Grünordnungsplan erfasst und bewertet.

Artenschutz

Die Freiflächen im Geltungsbereich bieten vereinzelt Lebensraumpotenziale für heimische Tier- und Pflanzenarten.

Im Rahmen der faunistischen Bestandserfassung wurden die Vorkommen von Fledermäusen, Vögeln und Reptilien, insbesondere Zauneidechsen gutachterlich untersucht. Es wurden fünf jagende Fledermausarten im Planungsraum erfasst. Sommer-/Männchenquartiere und Wochenstuben sowie Winterquartiere können wegen fehlender geeigneter Gehölze/Höhlen/Stollen/Keller o.ä. ausgeschlossen werden. Lediglich der am noch verbliebenen Flachbau vorhandene hölzerne (und teilweise beschädigte) Dachkasten könnte in den Sommermonaten zeitweilig als Sommer- oder Männchenquartier für Einzeltiere von gebäudebewohnenden Fledermausarten dienen. Ausflüge wurden dort im Rahmen der beiden Detektorkontrollen jedoch nicht beobachtet.

Es wurden 21 Vogelarten im Planungsraum erfasst, darunter Amsel (2-3 Brutpaare BP), Buchfink (1 BP), Grünfink (1 BP), Mönchsgrasmücke (1 BP), Rotkehlchen (BV) und Zilpzalp (1 BP) als Brutvögel. Alle übrigen Arten waren Brutvögel der näheren Umgebung oder traten nur als Nahrungsgäste im Plangebiet auf.

Das Artenspektrum ist typisch für den urbanen Raum innerhalb der Stadt Erfurt. Die geringen Arten- und Brutpaarzahlen sind der Strukturarmut und der erheblichen täglichen Beunruhigung durch die ortsansässige Bevölkerung, oft mit mehreren Hunden gleichzeitig, geschuldet. Langfristig wäre bei weiter fortschreitender Gehölzsukzession mit einer Erhöhung der Arten- und Brutpaarzahlen zu rechnen.

Unter den festgestellten Arten befinden sich keine in Thüringen oder/und bundesweit bestandsbedrohten Vogelarten. Als streng geschützte Art nach BNatSchG trat lediglich der Turmfalke als Nahrungsgast im Plangebiet auf.

Die Faunistische Bestandserfassung (Fledermäuse, Vögel, Reptilien) vom Institut für biologische Studien Jörg Weipert, Plaue, vom Dezember 2016 sagt aus, dass Zauneidechsen im Zuge einer aktuellen Suche im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Jahr 2016 weder gesichtet noch Gelege gefunden werden konnten.

Dagegen enthalten sowohl die LINFOS-Daten (LINFOS 2016) als auch die Arbeit von BÖßNECK (2008) den Nachweis einer juvenilen Zauneidechse (*Lacerta agilis*; RLD: V, §§, FFH Anhang IV) vom 16. August 2001, was gleichzeitig als Reproduktionsnachweis zu werten ist.

Dieser Fund geht auf WEIPERT (2001) zurück, wo ein weiterer Nachweis eines adulten Exemplars vom 18. September 2001 aufgeführt ist. Der Nachweisort beider Tiere liegt ca. 80 m östlich des Plangebiets im Bereich des Bahngeländes im Umfeld des ehemaligen Ostbahnhofes.

Dieser ruderal geprägte und bis heute nahezu unveränderte Lebensraum mit den Bahndammböschungen und benachbarten Gärten ist mit hoher Wahrscheinlichkeit auch heute noch Lebensraum einer Zauneidechsenpopulation. BACHMANN et al. (2014) erwähnen in Ihrer Belegarbeit den Nachweis von zwei Zauneidechsen im Jahre 2014 am östlichen Rand des hier zu betrachtenden Plangebiets (ohne Nennung des Nachweisdatums).

Für die aktuelle Suche stand mit den vereinbarten Sichtkontrollen nur ein eingeschränktes Me-

thodenspektrum zur Verfügung, so dass der Nachweis einer ggf. vorhandenen individuenarmen lokalen Population schwierig war.

Auf Grund der Biotopausstattung im Geltungsbereich wurde ein Vorkommen sonstiger streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen.

Archäologische Denkmalpflege

Durch die Planung ist die unmittelbare Umgebung eines archäologischen Relevanzgebietes betroffen. Demgemäß bedürfen Erdarbeiten nach § 13 Abs. 1 Nr. 3 ThDSchG einer Erlaubnis, es besteht die Anzeigepflicht für archäologische Funde nach § 16 ThDSchG.

1.6 Allgemeine Planungsziele

In Anbetracht der demografischen Entwicklung und der wachsenden Wanderungen auf dem Wohnungsmarkt ist es erforderlich, entsprechende Angebote in den stadtstrukturell wichtigen Bereichen zu schaffen.

Die angestrebte Fortentwicklung des Wohnbestandes in der Äußeren Oststadt entspricht dem Bedarf nach Wohnformen im Bereich des Gründerzeitgürtels um die Innenstadt mit den dafür typischen relativ kurzen Wegen.

Mit der Revitalisierung der brach liegenden Fläche des alten Posthofes soll dem Standort und dem Ziel der Stabilisierung des gründerzeitlich geprägten Wohngebiets angemessen, ein hochwertiges Angebot an attraktivem innerstädtischem Wohnraum geschaffen werden.

Mit dem Bebauungsplan werden daher folgende Planziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Nachnutzung einer Brachfläche zur Errichtung von Geschosswohnungsbau entsprechend der geänderten Sanierungsziele
- Umsetzung eines Baukonzepts basierend auf den städtebaulichen Vorgaben des Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzepts Äußere Oststadt
- Orientierung bezüglich Struktur und Geschossigkeit an den städtebaulich-architektonischen Maßgaben der Inneren Oststadt und Einfügung in das Stadtgefüge der Krämpfervorstadt
- Konfliktbewältigung hinsichtlich des Immissionsschutzes
- Sicherstellung der architektonisch-gestalterischen Qualität der Gebäude
- qualitätvolle Gestaltung und Begrünung der privaten und öffentlichen Freiflächen im Quartiersinnenbereich
- Definition der inneren Verkehrserschließung des Quartiers und Anbindung an das vorhandene Straßennetz, Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen
- Sicherung einer Ost-West-Durchwegung im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze sowie einer Nord-Süd-Durchwegung

Die städtebaulichen Vorgaben des Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzepts Äußere Oststadt wurden durch die Ausbildung von 4 Höfen und einer zentralen inneren öffentlichen Grünanlage als "Grüne Quartiersmitte" mit der Konkretisierung und Ausgestaltung des Vorhabens weitestgehend übernommen. Die Gestaltung der Gebäude lehnt sich an die Siedlungsarchitektur der 20-er und 30-er Jahre des letzten Jahrhunderts an. Ein einheitliches Gestaltungsprinzip setzt sich in der Formensprache des gesamten Quartiers durch. Dieses Konzept wurde intensiv im Gestaltungsbeirat diskutiert und beraten.

Es ist Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans, welcher wiederum die inhaltliche Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bildet.

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

1.7 Planungsalternativen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan KRV684 „Alter Posthof“ konzentriert die bauliche Entwicklung auf einen brachliegenden, bereits städtebaulich integrierten, verkehrlich und technisch infrastrukturell erschlossenen Standort in der Äußeren Oststadt. Er setzt das grundsätzliche Ziel der städtebaulichen Neuordnung dieser Fläche basierend auf dem Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzept Äußere Oststadt um.

In diesem Rahmenkonzept, das vom Stadtrat am 20.01.2016 als Sanierungsziel beschlossen wurde, werden nach einer grundlegenden Analyse der städtebaulichen, funktionalen, naturräumlichen und sozialen Stärken und Schwächen dieses Stadtquartiers die Entwicklungspotentiale in Bezug der Lage des Gebietes in der gewachsenen Ortslage der Landeshauptstadt Erfurt herausgearbeitet.

Einer der für eine zukünftige Wohnnutzung herausgearbeiteten Bereiche ist die brachgefallene Fläche des "Alten Posthofs", die Gegenstand dieser Planung ist.

Dieses Bebauungsplankonzept entspricht damit den grundsätzlichen vom Stadtrat beschlossenen Entwicklungszielen in diesem Stadtteil und vermeidet die mögliche Alternative der Erschließung und Aufsiedlung neuer Flächen außerhalb des kompakten Stadtkörpers mit negativen Folgen, wie die Inanspruchnahme und Entzug von hochwertigen Ackerflächen als Flächen für die landwirtschaftliche Produktion und Kaltluftentstehungsflächen oder das Heranrücken an hochwertige Naturräume.

Mit der Nachnutzung dieser gewerblichen Brachfläche wird dem Vorrang der Innenentwicklung entsprochen, um den hohen Wohnraumbedarf innerhalb der Kernstadt zu decken.

Da der Vorhabenträger zudem im Besitz der Flächen im Geltungsbereich ist, scheidet für dieses Vorhaben andere Flächen im Stadtgebiet aus.

Die städtebauliche Lösung des Vorhabens im Plangebiet in Form eines nach außen geschlossenen Quartiers entspricht zudem den Sanierungszielen des Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzeptes Äußere Oststadt vom 20.01.2016. Hiernach sind mehrgeschossige Wohngebäude mit geschlossenen Raumkanten an der Geschwister-Scholl-Straße sowie Am Alten Nordhäuser Bahnhof, eine öffentliche grüne Quartiersmitte und angrenzende Wohnhöfe mit ruhigen Innenbereichen, die den jeweiligen Wohnungen als Freiräume zugeordnet werden, umzusetzen.

1.8 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das Vorhaben in Lage- und Dachaufsichtsplan einschließlich Freiraumgestaltung, Fassadenansichten sowie die Vorhabenbeschreibung und bildet die inhaltliche Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KRV684 „Alter Posthof“.

Er ist als gesondertes Plandokument beigefügt und Gegenstand des Planverfahrens. Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat selbst keine Rechtswirkungen. Er bekommt diese erst als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Bei der Transformation des Vorhaben- und Erschließungsplans in die kommunale Satzung wurden zur Vermeidung von Problemen im Vollzug bewährte und in der Kommentierung und Rechtsprechung ausdeutende Planzeichen und Festsetzungsmöglichkeiten verwendet.

Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Grundlage des Entwurfs bildet das „Integrierte städtebauliche Rahmenkonzept Äußere Oststadt“, das vom Stadtrat am 20.01.2016 als Sanierungsziel beschlossen wurde. Kern des angestrebten Wandels in der Äußeren Oststadt ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen, um den in den letzten Jahren steigenden Bedarf innerhalb der Landeshauptstadt Erfurt zu decken. Als potenzielle Fläche wird im Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzept Äußere Oststadt u.a. das Quartier Posthof benannt.

Gemäß des Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzeptes Äußere Oststadt sind die grundlegenden Baukörperstellungen als Fortsetzung der gründerzeitlichen Blockstrukturen, die Anordnung einer Grünen Mitte im Quartiersinneren als Erholungsfläche für die direkten Anwohner sowie die verkehrliche Erschließung und Durchwegung des Quartiers in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung festgelegt.

Mit dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan wurde das städtebauliche Konzept von 4 Teilquartieren mit den angrenzenden Wohnungen zugeordneten Frei- und Aufenthaltsflächen und einer zentralen grünen Quartiersmitte als öffentlichen Grünanlage sowie der Möglichkeit, das Quartier sowohl in Nord-Süd-Richtung als auch in Ost-West-Richtung zu durchqueren, weitestgehend übernommen. Die weiterführende Durchwegung an der nördlichen Grenze des Plangebiets Richtung Norden bzw. Richtung Westen zur Carmerstraße wird mit dieser Planung vorbereitet.

Freiraumkonzept

Das Konzept des Vorhabenträgers sieht zugunsten hoher Wohn- und Freiraumqualitäten vor, die innere Erschließung des Quartiers von Kfz-Verkehr mit Ausnahme von Ver- und Entsorgungs- sowie Rettungsfahrzeugen freizuhalten.

Die Freiflächen innerhalb des Plangebiets werden durch den zentralen Quartiersplatz sowie die 4 Innenhöfe mit einem jeweils eigenständigem Thema (Birkenhof, Lindenhof, Erlenhof und Akazienhof) bestimmt.

Der zentrale öffentliche Quartiersplatz wird als grüne Quartiersmitte („Taschenplatz“) mit Sitzmöglichkeiten und kleinflächiger Spielausstattung ausgeführt. Dazu werden zwei parallele Baumreihen geometrisch angeordnet mit einem südlich abschließenden Baumquartier. In diesem Bereich sollen Spielgeräte eingeordnet werden.

Den einzelnen Wohnbereichen werden Innenhöfe zugeordnet, wobei die Namen der Höfe auf die Leitbaumart hinweisen. Soweit wie möglich werden Wege eingeordnet, die der Anbindung der rückwärtigen Hauseingänge dienen. In den Höfen werden private Spielflächen für Kleinkinder und Sitznischen mit Bänken eingeordnet. Zusätzlich zu den Baumbepflanzungen erfolgen ergänzende Stauden- und Gräser- bzw. Strauchpflanzungen.

Entlang der Gebäude ist ein gestalterisch abgetrennter Streifen als Mietergartenbereich um die Bewohnerterrassen mit einer mittleren Breite von 3 Metern geplant. Die Vermietung konkret den Erdgeschosswohnungen zuordenbarer Flächen ist damit möglich.

Alle Dachflächen der Gebäude werden mit einer extensiven Dachbegrünung versehen. Die Dachflächen der Tiefgarage werden mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,60 m vorgesehen.

Hochbaukonzept

Grundlegendes Ziel des Konzeptes ist es, eine einheitliche Gestaltung für das Gesamtareal zu entwickeln. Diese lehnt sich an die Siedlungsarchitektur der 20-er und 30-er Jahre an. Ein einheitliches Gestaltungsprinzip soll sich wie ein roter Faden durch das Gesamtareal fortsetzen,

wobei zwar einerseits Wiederholungen der Baukörper geplant sind, andererseits aber durch die individuellen Gegebenheiten, wie Himmelsrichtung, Lärm und Ausblicke, viele Gebäude eine Individualisierung erfahren sollen. Trotz dieser Individualisierung ist beabsichtigt, einen einheitlichen Sprachduktus beizubehalten. Insbesondere sollen Fensterfarben, Einfriedungen und Fassadenmaterialien ein einheitliches Bild entstehen lassen.

Die Fassaden sind in zwei verschiedenen Putzstrukturen, sowie abgesetzte Teile in Klinkeroptik geplant. Die großen Fassadenflächen werden in mineralischem Glattputz, die zusammenführenden Fensterfaschen in den Hofbereichen in Rauputz ausgeführt. Das Farbspektrum der Putzflächen entspricht dem Farbton Sto-16044 oder ähnlich. Alle Klinkerflächen sind in changierenden hellen Erdtönen geplant.

Die Absturzsicherung der Balkonen und Loggien wird durch ein unregelmäßig gekreuztes Metallstabgeländer in der Farbe Goldgelb oder vergleichbar gewährleistet.

Außenfenster und Fensterbänke werden in einem Grauton ausgeführt.

Energie und Technik

Die Voraussetzungen Belange der Energieeffizienz durch Vermeidung hohen Energieverbrauches und die Möglichkeit passiver Sonnenenergienutzung (Solargewinne der Gebäude) zu berücksichtigen sind gegeben, und sind im Einzelnen durch Grundrisse und bauliche Ausführung der Gebäude umzusetzen.

Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets mit den erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien erfolgt von der Geschwister-Scholl-Straße und Am Alten Nordhäuser Bahnhof.

Die innere Quartierserschließung wird über eine Stichstraße von der Geschwister-Scholl-Straße auf den zentralen Quartiersplatz und die Weiterführung als Rad- und Fußweg nach Norden, über die Anbindung der Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof an den Quartiersplatz über den Durchgang unter der östlichen Gebäudezeile sowie die nördliche Ost-West-Querung, die eine spätere Anbindung an die Carmerstraße bzw. Hallesche Straße vorbereitet, gesichert.

Der Innenbereich des Quartiers soll oberirdisch von privatem Pkw-Verkehr komplett frei gehalten werden. Eine Nutzung ist neben Fußgängern und Radverkehr nur den Rettungs-, Ver- und Entsorgungsfahrzeugen vorbehalten. Die vier Blockinnenhöfe sollen von jeglicher Befahrung freigehalten werden, so dass der zweite Rettungsweg lediglich über die Erschließungswege bzw. von den öffentlichen Straßen sichergestellt ist. Die Grundrissgestaltung nimmt darauf entsprechend Rücksicht.

Die Unterbringung der notwendigen PKW-Stellplätze erfolgt in drei Tiefgaragen mit 2 Einfahrten von der Geschwister-Scholl-Straße bzw. 1 Einfahrt von der Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof. Oberirdische Stellplätze für PKW sind innerhalb des Quartiers nicht vorgesehen, so dass die vier Innenhöfe bis auf ggf. erforderlich werdende Rettungsfahrzeuge den Anwohnern als Fußgänger und Fahrradfahrer bzw. als Wohnumfeld mit hoher Aufenthaltsqualität vorbehalten bleiben.

Durchführungsvertrag

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Realisierung des Vorhabens, welches insgesamt ca. 440 Wohnungen sowie maximal 467 Stellplätze in Tiefgaragen unter den Mehrfamilienhäusern und zum Teil unter den 4 Innenhöfen beinhaltet.

Die Regelungen des Durchführungsvertrages, des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes lassen sich somit in Übereinstimmung bringen und widersprechen sich nicht.

> *Vgl. hierzu Vorhaben- und Erschließungsplan als Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.*

2. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung Nr. 0. Verweisfestsetzung auf den Durchführungsvertrag

Die ausschließliche Festsetzung der Art der Nutzung durch allgemeine Festsetzung eines Baugebietes entspräche nicht dem Vorhabenbezug eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Ungeachtet dessen ist der Zusatz eines Baugebietes zulässig und zur Definition des Schutzanspruchs geeignet (so z.B. Ullrich Kuschnerius. "Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Lichte der jüngeren Rechtsprechung", BauR 6/2004 S. 948)

Die erforderliche Konkretisierung des Vorhabens erfolgt durch Definition des Vorhabens im Durchführungsvertrag und der dazugehörigen Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers. Mit der Festsetzung Nr. 0 sind im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die hohen Anforderungen, die das BVerwG an die Konkretisierung des Vorhabens im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt², kollidieren häufig mit der erforderlichen Flexibilität aus Sicht der Vorhabenträger, um im Zuge der Projektrealisierung auf geänderte Nutzeranforderungen eingehen zu können.

Deshalb hat der Gesetzgeber in § 12 Abs.3a BauGB die Möglichkeit geschaffen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf allgemeine Festsetzungen zu beschränken und durch einen entsprechenden Festsetzungsverweis auf den Durchführungsvertrag konkretisierende Zulässigkeitstatbestände in den Durchführungsvertrag auszulagern. Der Durchführungsvertrag wird dadurch für die bauaufsichtliche Prüfung des Vorhabens relevant.

Werden Änderungen am konkreten, im Durchführungsvertrag fixierten Konzept erforderlich, bedarf es so nicht einer erneuten Auslegung des Bebauungsplanes. Die Änderung der Zulässigkeitstatbestände kann durch Änderung des Durchführungsvertrages erfolgen, der des Beschlusses des Stadtrates bedarf. Nachbarn haben alle Vorhaben hinzunehmen, die den allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.³

Da ohne eine erneute Planänderung alle Nutzungen zulässig sein können, die von den allgemeinen Festsetzungen erfasst werden, ist dieses gesamte Nutzungsspektrum Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Alle abwägungserheblichen Auswirkungen aller nach der Planung zulässigen Nutzungen wurden deshalb in die Abwägung eingestellt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabens „Alter Posthof“ ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 1.1. : Allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 2

Den allgemeinen Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend, werden zur

² BVerwG Urteil vom 18.09.03 - 4CN 3.02

³ BauGBÄndG 2007 Mustererlass, Nr. 2.3.3.3.

Umsetzung des städtebaulichen Nutzungs- und Raumkonzepts ein Allgemeines Wohngebiete mit den Teilbereichen WA 1 und WA 2 festgesetzt. Damit wird dem geplanten Nutzungszweck entsprochen. Die angestrebte Wohnnutzung entspricht den im Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzeptes Äußere Oststadt vom 20.01.2016 vorgegebenen raumstrukturellen städtebaulichen Zielen für diesen Bereich.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen würden durch zusätzliche Lärmimmissionen störend wirken bzw. widersprechen der geplanten Nutzungs- und Raumstruktur und werden deshalb ausgeschlossen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

- die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl
- die Festsetzung der zulässigen Geschossflächenzahl
- die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- die Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß.

Zeichnerische Festsetzung der Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) und textliche Festsetzung Nr. 2.1.:

Die GRZ wird mit 0,4 festgesetzt. Die GRZ der Hauptbaukörper im WA 1 (Baufelder A bis G sowie Anteil H) beträgt 0,33, die im WA 2 (Baufelder I bis P sowie Anteil H) 0,38 und bewegt sich somit innerhalb des nach BauNVO zulässigen Rahmens. Die Werte ergeben sich unter Zugrundelegung der festgesetzten Baugebiete WA 1 und WA 2.

Die festgesetzte zulässige GRZ darf durch Tiefgaragen, Nebenanlagen und Zuwegungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Damit wird die Obergrenze gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Satz 2 überschritten, jedoch nur bis zum Höchstmaß von 0,8. Die Ausschöpfung der Obergrenze der GRZ und der damit verbundene Unterbauungsgrad des Grundstücks ist in Anbetracht der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit i.V.m. mit der Bau- und Nutzungsdichte zur störungsfreien Unterbringung des ruhenden Verkehrs erforderlich. Durch die Tiefgarage besteht keine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage werden Immissionsbelastungen vermieden. Die Unterbauung des Grundstücks wird durch die Anzahl der Baumpflanzungen und der dafür vorgesehenen Erdüberdeckung der begrünten Bereiche kompensiert.

Mit der festgesetzten GFZ von 1,35 wird die Obergrenze der GFZ im WA 2 bis 1,35 überschritten. Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung dürfen nach § 17 Abs. 1 BauNVO die dort aufgeführten Obergrenzen, hier Überschreitung der GFZ, nur nach Maßgabe der Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden, d.h. es müssen städtebauliche Gründe vorliegen und die Überschreitung muss durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen werden, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Voraussetzung der Überschreitungen der GFZ nach § 17 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich mit nachfolgender Begründung gegeben:

1. städtebauliche Gründe:

- Die Festsetzung ist erforderlich, um planungsrechtlich das nach mehrfacher Beratung im Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt erzielte städtebauliche Ergebnis unter Zugrundelegung des Lösungsansatzes aus dem Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzeptes Äußere Oststadt vom 20.01.2016 zu sichern. Die Gebäudehöhen im Plangebiet entsprechen denen der angrenzenden Gründerzeit. Zusätzlich wurde die Anregung des Gestaltungsbeirates aufgenommen, die Ecken der Bebauung im Bereich der Anbindung der festgesetzten Mischverkehrsfläche an die Geschwister-Scholl-Straße als Auftakt der Zuwegung zur öffentlichen grünen Quartiersmitte durch eine höhere Geschossigkeit zu betonen.
- Es soll an die Baustruktur und an die charakteristisch höhere bauliche Dichte der Gründerzeitquartiere, insbesondere des unmittelbaren Umfeldes angeknüpft werden.

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

- Das derzeit zugehörige Grundstück des Vorhabenträgers umfasst auch den Quartiersplatz, die Mischverkehrsfläche um den Quartiersplatz sowie die öffentliche Nord-Süddurchquerung. Im Sinne der Sicherung der städtebaulichen Zielstellung des Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzeptes Äußere Oststadt vom 20.01.2016 für diesen Bereich wurden diese Flächen mit einer Größe von insgesamt ca. 4.300 m², d.h. ca. 10 % der Grundstücksfläche des Vorhabenträgers, einvernehmlich als öffentliche Grünfläche bzw. als öffentliche Mischverkehrsfläche / öffentlicher Rad-/Fußweg festgesetzt und nicht, was theoretisch auch möglich wäre, als Baugebietsfläche mit überlagerter Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit.

Des Weiteren werden zur Umsetzung der langfristigen städtebaulichen Ziele aus dem Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzeptes Äußere Oststadt vom 20.01.2016 (Einordnung öffentlicher Verkehrsflächen für notwendige Gehwege und Stellplätze sowie Baumreihen) weitere ca. 1.000 m² der bisher privaten Grundstücksfläche als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Werden allein die als öffentliche Grünfläche bzw. als öffentliche Mischverkehrsfläche / öffentlicher Rad-/Fußweg festgesetzten Flächen der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl zugeordnet, würde sich für das Gesamtgebiet eine GRZ der Hauptbaukörper von 0,32, eine GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,61 und eine GFZ von 1,2 ergeben.

Da der Gesetzgeber derartige Effekte als unbillige Härte angesehen hat, sieht § 17 Abs.2 BauNVO in angrenzenden Grünflächen, wie der festgesetzten öffentlichen Grünfläche als Quartiersplatz ausgleichenden Umständen, die eine Überschreitung der Obergrenzen legitimieren.

- 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 Fläche nicht aufheizen kann und zum anderen das Regenwasser an Ort und Stelle versickern und gespeichert werden kann.
- Die geplante Bebauung hält die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände zu benachbarten Gebäuden sowie den Grundstücksgrenzen ein, wodurch grundsätzlich eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung als sichergestellt gelten kann.

3. 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 Überschreitung der GRZ durch die Tiefgarage dient der störungsfreien Unterbringung

des ruhenden Verkehrs und ermöglicht eine grüne und ruhige Gestaltung der Quartiershöfe.

Zeichnerische Festsetzung: Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird als zwingendes Maßfestgesetzt. Eine derartig weitgehende Bindung ist für die Sicherung des städtebaulichen Rahmenkonzepts sowie der Vorhabenplanung mit seinen unterschiedlichen Gebäudeeigenarten erforderlich. Die Festsetzungen knüpfen i.V.m. der Höhe der baulichen Anlagen an die Maßstäblichkeit der angrenzenden stadtbildwirksamen gründerzeitlichen Bebauung im Bereich der westlichen Geschwister-Scholl-Straße an.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 2.2 bis 2.5. Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage

Die festgesetzten Oberkanten der baulichen Anlagen als Höchstmaß dienen der Sicherung der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes. Die Höhenfestsetzungen erfolgen in Metern über der festgesetzten Höhenlage 194,82 m über NHN.

Im Baufeld L befindet sich ein Durchgang durch die Gebäudezeile von der Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof in das Quartiersinnere, der den Verlauf des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts (GFL1) gewährleistet.

Über der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß-/Radweg) im Norden des Plangebiets befindet sich im Baufeld H eine Überbauung durch einen Laubengang, der der Erschließung der nördlichen Gebäudezeilen dient.

Mit der textlichen Festsetzung 2.3. wird die lichte Höhe des Durchgangs bzw. der Überbauung bezogen auf die festgesetzte Höhenlage definiert.

Mit der textlichen Festsetzung 2.4. wird die Zählweise der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse für die Baufelder L und H definiert.

Mit der textlichen Festsetzung 2.5. werden Überschreitungen der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen durch erforderliche technisch bedingte Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzüge ermöglicht.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Zeichnerische Festsetzung: Baugrenzen

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

Zu den maximal überbau- und unterbaubaren Grundstücksflächen treten Flächen für die innere Erschließung in Form von Fußwegen, für Nebenanlagen wie z.B. zur Müllsammlung, und für Freisitze sowie Feuerwehraufstellflächen hinzu. Die meisten dieser Anlagen sind Gemeinschaftsanlagen.

Textliche Festsetzung Nr. 3.1.: Bauweise

Die textliche Festsetzung 3.1 dient der Umsetzung und Sicherung des städtebaulichen Konzeptes des Vorhabens durch textliche Definition der Bauweise. Das städtebauliche Konzept sieht Gebäude vor, die jeweils länger als 50 m sind. Die Grenzabstände werden dabei eingehalten.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 3.2.: Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzungen ermöglichen die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes, wobei die entlang der Geschwister-Scholl-Straße und der Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof geschaffenen Raumkanten dabei der Rekonstruktion der Straßenräume dienen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind eng gefasst, um Lage der Gebäude sowie die Zugänge zu den öffentlichen Bereichen im Plangebiet bzw. die Zufahrten zu den Tiefgaragen präzise zu regeln.

Zu den Innenhöfen sind im Erdgeschoss abhängig von der jeweiligen Wohnungsgröße unterschiedlich große Terrassen vorgesehen, die mit der textlichen Festsetzung 3.2. gesichert werden sollen.

2.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen Nr. 4.1. und 4.2.

Hochbauliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der dafür festgesetzten Flächen nicht zulässig, ausgenommen hiervon sind Spielanlagen, Müllschränke und Fahrradständer im Bereich der Hauseingänge sowie die Lüftungsschächte der Tiefgaragen.

Diese Festsetzung mit Ausnahmeverbehalt dient der geordneten Flächeninanspruchnahme und Freiraumqualität; die Störung des öffentlichen Raumes und der Freiräume wird berechenbar gestaltet und minimiert, der Versiegelungsgrad von Freiflächen reduziert. Mit der Festsetzung, dass maximal 30 der Lüftungsöffnungen der Tiefgaragen als Sitzelemente ausgebildet werden dürfen, soll die Höhe dieser Lüftungselemente beschränkt sowie die Nutzbarkeit innerhalb der Freiraumgestaltung gesichert werden. Die Errichtung von Spielanlagen ist insbesondere den Wohnnutzungen entsprechend regelmäßig zulässig. Müllschränke und Fahrradständer im Bereich der Hauseingänge sind für die Wohnnutzung erforderlich.

Mit dem Ausschluss von oberirdischen Garagen und Stellplätzen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche soll ebenfalls eine geordnete Flächeninanspruchnahme innerhalb des Baugebietes gesichert und damit die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Quartier durch Minderung der Lärmbelastung erhöht werden. Zudem wird die Störung des Wohnumfeldes berechenbar gestaltet. Oberirdische Stellplätze sind damit lediglich im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche entlang der Geschwister-Scholl-Straße sowie der Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof zulässig.

Durch Konzentration des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage soll die angrenzende Wohnbebauung von unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm geschützt und eine oberirdische Befestigung der Freiflächen reduziert werden.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 4.3.:

Die festgesetzten drei Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen für Kfz sind nur an den dazu festgesetzten Punkten zulässig. Diese Festsetzung dient Erschließung des Grundstücks vom öffentlichen Straßenraum und der Konfliktbewältigung hinsichtlich verkehrlicher und immissionsschutzrechtlicher Belange. Die Erfordernisse für Rettungsflächen sind dabei beachtet.

2.5 Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Zeichnerische Festsetzung: Straßenverkehrsfläche:

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt östlich durch die bereits vorhandene Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof und südlich durch die Geschwister-Scholl-Straße. Straßenbegleitend

ist die bauliche Neuanlage von Gehwegen sowie Stellplätzen und Bäumen geplant, die bislang grundstücksseitig nicht vorhanden waren. Dem entsprechend wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan KRV684 „Alter Posthof“ die öffentliche Straßenverkehrsfläche breiter als das derzeit öffentliche Flurstück festgesetzt.

Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Standorte für Straßenbäume festgesetzt, die zwischen den Stellplätzen für PKW eingeordnet werden.

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets wird an der westlichen Fahrbahnkante der Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof die Möglichkeit der Einordnung einer Bushaltestelle vorgesehen.

Im westlichen Teil der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche in der Geschwister-Scholl-Straße soll zwischen den Baumstandorten ein Unterflurstandort für Wertstoffcontainer eingeordnet werden.

Zeichnerische Festsetzung: Mischverkehrsfläche, Fuß-/Radweg:

Der als öffentliche Grünfläche festgesetzte Quartiersplatz wird von einer öffentlichen Mischverkehrsfläche mit Anbindung an die Geschwister-Scholl-Straße umschlossen, die zur Sicherung der öffentlichen Durchwegung als Fuß-/Radweg nach Norden weiter geführt wird.

Mit diesen Festsetzungen soll der entsprechenden Zielsetzung aus dem Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzeptes Äußere Oststadt vom 20.01.2016 entsprochen werden.

Die Befahrung der Mischverkehrsfläche soll nur für bestimmte berechnigte Nutzer gestattet werden. Die Mischverkehrsfläche ist nur durch Rettungs- sowie ausgewählte Ver- und Entsorgungsfahrzeuge zu befahren. Allgemeiner Fahrverkehr durch private PKW soll ausgeschlossen werden. Dazu sind im Vollzug der Satzung ordnungsrechtliche Maßnahmen vorzusehen, die nicht dem Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes entsprechen. Die Mischverkehrsfläche soll öffentlich gewidmet werden.

2.6 Öffentliche Grünflächen

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen Nr. 5.1. und 5.2.:

Mit diesen Festsetzungen soll die städtebauliche Zielstellung des Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzeptes Äußere Oststadt vom 20.01.2016, im Inneren dieses Quartiers eine öffentlich erlebbare grüne Quartiersmitte zu gestalten, gesichert werden.

Es können Versickerungsanlagen eingeordnet werden, da das anfallende Regenwasser nicht in einen Kanal eingeleitet werden kann. Dadurch soll die Regenwasserentsorgung gesichert werden.

Mit der Realisierung eines Spielplatzes für die Altersgruppe 6 bis 12 Jahre soll der Quartiersplatz als kommunikativer Treffpunkt für die Bewohner aufgewertet werden.

> Vgl. hierzu Vorhaben- und Erschließungsplan als Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

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

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 6.1 bis 6.5.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan KRV684 „Alter Posthof“ werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen, über deren Unterlassung, Minderung oder Ausgleich bzw. Ersatz

nach § 1a BauGB im Verfahren abschließend entschieden wird.

Mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden eine Bewertung des Eingriffs und eine Eingriffsausgleichsbilanz erstellt sowie der Kompensationsbedarf erarbeitet.

Entsprechend des Thüringer Bilanzierungsmodells⁴ wurde eine Bilanzierung des Eingriffs erstellt. Die Bewertung der Flächennutzungen erfolgt entsprechend der „Anleitung zur Bewertung der Biotope Thüringens“⁵

Festgesetzte Dach- und Flächenbegrünung gemäß Festsetzung 6.1. und Versiegelungsanforderungen gemäß Festsetzung 6.4. dienen neben einem angenehmen Mikroklima der Reduzierung bzw. Verzögerung des Regenwasserabflusses, einer angemessenen Gestaltung der Freiräume und den Wachstumsbedingungen für Bäume.

Die Festsetzung 6.1. erfolgt sowohl aus ökologischen als auch aus städtebaulichen Gründen. Mit der alleinigen Zulässigkeit von Dachbegrünung mit Ausnahme der Bereiche mit technischen Aufbauten und der Kiesstreifen im Randbereich der Attika soll gesichert werden, dass Regenwasser am Standort im Abfluss zurückgehalten, eine Aufheizung der Dächer vermieden und das Mikroklima verbessert werden. Durch die höhenmäßige Staffelung der Gebäude ist von den obersten Etagen der Blick auf tiefer liegende Dächer gegeben, ebenso von den Dachterrassen. Der Blick auf Gründächer verbessert das Wohnumfeld.

Die Festsetzungen 6.2. und 6.3. dienen dem optimalen Wachstum der Bäume und deren langfristigen Erhalt sowie der langfristigen Sicherung der Freiraumqualität des Vorhabens „Alter Posthof“.

Die Festsetzung 6.5. erfolgt aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Damit soll gesichert werden, dass anfallendes Regenwasser am Standort versickern kann und somit dem natürlichen Kreislauf zurückgeführt wird. Das dient der Verbesserung des Wohnklimas und der Sicherung der Regenwasserentsorgung.

2.8 Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 7.1.

Die Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten GFL 1 und GFL 2 zu belastenden Flächen dient der Sicherung einer Ost-West-Durchwegung im Plangebiet. Damit wird dem integrierten städtebaulichen Rahmenkonzeptes Äußere Oststadt vom 20.01.2016 entsprochen, in dem neben der Ausbildung der öffentlich zugänglichen grünen Quartiersmitte, angebunden an eine öffentliche Nord-Süd-Durchquerung, auch eine Ost-West-Durchquerung als Vorbereitung einer nachfolgenden Anbindung an die Hallesche Straße gefordert wurde. Außerdem dient es der Erschließung des Quartiers sowie der Erreichbarkeit der Wohnhäuser durch Anwohner und Rettungskräfte.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 7.2.

Die Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten GFL 3 und GFL 4 zu belastenden Flächen dient der Erschließung des Quartiers sowie der Erreichbarkeit der Wohnhäuser durch Anwohner und Rettungskräfte.

Diese Rechte sind im Vollzug der Satzung bzw. im Durchführungsvertrag entsprechend zu sichern.

⁴ TMLNU August 2005

⁵ TMLNU Juli 1999

2.9 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 8.1. bis 8.3.

Mit den Festsetzungen der Gemeinschaftsanlagen für Tiefgaragen und für Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter (M/MS) sowie deren Zuordnung zu den Gebäuden in den jeweiligen Baugebieten ist gesichert, dass die gemeinschaftliche Nutzung dieser Anlagen auch im Falle von späteren Realteilungen möglich ist.

2.10 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Textliche Festsetzungen Nr. 9.1.

Durch die Tallage des Stadtgebiets Erfurt treten häufig Inversionen auf. Eine Folge der reduzierten Luftaustauschbedingungen sind zu hohe Luftschadstoffbelastungen. Aufgrund der Tallage und den damit verbundenen klimatischen Auswirkungen sind besondere städtebauliche Gründe gegeben, die eine Verminderung der luftverunreinigenden Immissionen von Feuerungsanlagen erforderlichen machen und rechtfertigen.

Erfurt ist als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen. Die Stadt Erfurt hat sich mit Stadtratsbeschluss Nr. 191/98 vom 22.07.1998 aufbauend auf den Beschluss der Bundesregierung zur Senkung der CO₂-Emissionen um 50 % in den Jahren 1993 bis 2010 bekannt. Darüber hinaus werden mit der am 18.09.2002 novellierten 22. BImSchV die Grenzwerte für bestimmte Luftschadstoffe jährlich dynamisiert verschärft.

Der Ausschluss flüssiger und fester Brennstoffe erfolgt insbesondere hinsichtlich der Reduzierung des CO₂-Ausstoßes sowie der Stickoxyd- und Feinstaubimmissionen und gilt für alle Feuerungsanlagen, so auch für Kamine.

2.11 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

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.

Wie bereits unter dem Punkt 1.7 Planungsalternativen ausgeführt, wird auf einem brach gefallenen, aber nachnutzbarem, bereits verkehrlich und technisch infrastrukturell erschlossenen Standort in der Äußeren Oststadt an der Geschwister-Scholl-Straße und Am alten Nordhäuser Bahnhof ein Wohnungsbauvorhaben mit insgesamt ca. 440 Wohnungen geplant.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht die städtebauliche Neuordnung dieser Fläche nach den Grundsätzen des Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzeptes Äußere Oststadt. Das Plangebiet ist Bestandteil der im ISEK benannten Wohnbaureserven und Projekte „Äußere Oststadt“.

Folgende städtebaulichen Gründe sprechen für die Entwicklung dieser Fläche:

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan vermeidet damit die mögliche Alternative der Erschließung und Ansiedlung neuer Flächen außerhalb der Kernstadt bzw. des bebauten Sied-

lungszusammenhangs. Zu den negativen Folgen, die eine Außenentwicklung hätte, zählen neben dem Entzug von hochwertigen Ackerflächen als Flächen für die landwirtschaftliche Produktion und Kaltluftentstehungsflächen und das Heranrücken an hochwertige Naturräume auch Anforderungen an die durch die Landeshauptstadt Erfurt zu entwickelnde Infrastruktur, wie Erweiterung der technischen Ver- und Entsorgungsnetze sowie der verkehrlichen Erschließung. Zusätzlich sind Flächen für Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gemeinbedarfseinrichtungen vorzusehen und zu entwickeln.

Mit der Nachnutzung dieser gewerblichen Brache wird dem Vorrang der Innenentwicklung entsprochen. Zudem gibt es einen hohen Wohnraumbedarf in der Landeshauptstadt Erfurt.

Bei allen städtebaulichen Vorteilen der Realisierung des Vorhabens als Innenentwicklung wirken verschiedene Lärmquellen nachteilig auf das Vorhaben im Plangebiet.

Lärmimmissionen können die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigen. Das Plangebiet und das Umfeld sind sowohl von Verkehrs- als auch von Gewerbe- und Sportlärm betroffen. Aus diesem Grund wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung angefertigt.

Diese untersuchte die Lärmauswirkungen umgebender Gewerbebetriebe sowie des Verkehrs der anliegenden Geschwister-Scholl-Straße und Am alten Nordhäuser Bahnhof sowie der im Umfeld gelegenen Halleschen und Leipziger Straße und der östlich gelegenen Bahntrasse der Eisenbahnstrecken Nr. 6292, 6300, 6301 und 6302 der Deutschen Bahn Netz AG. Außerdem wurde prognostisch die zukünftige Trasse der Stadtbahn in der Straße Am alten Nordhäuser Bahnhof berücksichtigt.

Hinsichtlich des Sportlärms wurden die Auswirkungen des nördlich angrenzenden Bolzplatzes, des Jugendklubs und der Skateranlage auf das neue Baugebiet untersucht.

Aus der schalltechnischen Untersuchung ergeben sich als Konfliktpotentiale:

- Gewerbelärm durch Emissionen des Gewerbebetriebs Geschwister-Scholl-Straße 45
- Verkehrslärm von der Geschwister-Scholl-Straße, der Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof und der o.g. Eisenbahnstrecken
- Sportlärm von Bolzplatz und Skateranlage

Gewerbelärm

Südlich der Geschwister-Scholl-Straße befindet sich ein Gewerbebetrieb (Geschwister-Scholl-Straße 45) mit 3-Schicht-Betrieb. Die Auswirkungen der Lärmemissionen dieses Gewerbebetriebes auf das Plangebiet wurden untersucht. Sie betreffen die südliche Bebauung im Plangebiet entlang der Geschwister-Scholl-Straße.

Eine räumliche Trennung der geplanten Wohnbaunutzung zu dem vorhandenen Gewerbebetrieb durch Abrücken der Wohnbebauung von der Geschwister-Scholl-Straße und Ausbildung eines größeren Freiraumes würde den Zielen der im Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzept herausgearbeiteten und geforderten Blockrandbebauung widersprechen. Zudem muss hier als normative Einschränkung des Trennungsgrundsatzes berücksichtigt werden, dass nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist. Nach dieser Bodenschutzklausel sind die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln und insbesondere die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Gemeinde hat demnach die Verpflichtung, bei ihren Planungen eine Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen durch größtmögliche Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtungen sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu sichern.

Als alternative Möglichkeit wurde im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses ein Ersatz des Block-

randes durch eine straßenbegleitende Bebauung mit eingeschränkter gewerblicher Nutzung untersucht. Dieses widerspricht dem vorhandenen Bedarf an einer derartigen Nutzung, da es ausreichend Flächen in Gewerbegebieten und Bürokomplexen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt gibt. Zudem würde durch die Entwicklung eines solchen konzentrierten Gewerbebestandes entlang der Geschwister-Scholl-Straße ein erheblicher Individualverkehr durch die Gewerbetreibenden und deren Kunden in diesen Stadtteil mit jetzt schon eingeschränkten Parkmöglichkeiten und engen Straßenräumen verursacht werden. Damit wären neben dem städtebaulichen Problem des Brachfallens funktionierender Bürostandorte weitere Lärmkonflikte im angrenzenden durch Wohnnutzung geprägten Stadtquartier zu erwarten.

Da größere Abstände der Wohnbebauung aus den genannten Gründen ausscheiden, soll durch geeignete bauliche und technische Voraussetzungen Sorge getragen werden, dass keine ungesunden Wohnverhältnisse durch den Gewerbelärm entstehen.

Deshalb kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

- bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Lüftungseinrichtungen des Gewerbebetriebes, die durch den Vorhabenträger vertraglich gesichert werden,
- Festsetzung eines weitestgehend geschlossenen Gebäuderiegels entlang der Geschwister-Scholl-Straße und
- tageszeitabhängige Grundrissorientierung der betroffenen Wohnungen bzw. alternativ geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen für im Nachtzeitraum schutzbedürftige Räume vor der Südfassade.

Damit soll gesichert werden, dass die Bewohner ausreichend Freiräume im lärmabgeschirmten Innenhof der Wohnbebauung nutzen können und die zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume zum ruhigen Innenhof ausgerichtet sind.

Verkehrslärm

Die Wohngebäude im Plangebiet werden durch Verkehrslärm von der Geschwister-Scholl-Straße, der Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof und den o.g. Bahntrassen beeinträchtigt.

Gegen einen größeren Abstand der geplanten Wohnbebauung zu den Verkehrslärmquellen sprechen die gleichen städtebaulichen Gründe, die im Abschnitt Gewerbelärm dargestellt wurden.

Zunächst wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung geprüft, welche "Obergrenzen" bestehen bzw. anzuwenden sind, jenseits derer von einer Gesundheitsgefährdung auszugehen ist. Eine Planung, die Lärmeinwirkungen auf ein Wohngebiet zulassen würde, welche geeignet sind, Gesundheitsgefahren hervorzurufen, ist nicht mehr der Abwägung zugänglich und wäre insofern fehlerhaft. Eine exakte Grenze im Sinne eines eindeutig grundrechtsrelevanten Grenzwertes (Art. 2 Abs. 2 GG) lässt sich hierzu allerdings nicht fixieren.

Nach der hierzu ergangenen Rechtsprechung beginnt ein aus grundrechtlicher Sicht kritischer Wert zur Annahme drohender Gesundheitsgefahren in Wohngebieten bei einer Gesamtbelastung (summierte Lärmbelastung/Dauerschallpegel) oberhalb von 70-75 dB(A) tags sowie 60-65 dB(A) nachts. Bei diesem Korridor von 60-65 dB(A) nachts zieht also die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes sowie des Bundesgerichtshofes die Grenze dafür, ab wann von Gesundheitsgefahren auszugehen ist und somit die Ausweisung eines entsprechenden Wohngebietes neben einer diese Lärmimmissionen verursachenden Straße oder Schiene nicht mehr der Abwägung zugänglich wäre.

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurde die Möglichkeit aktiver Schallschutzmaßnahmen, wie Errichtung eines Erdwalls bzw. Schallschutzwand entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen bzw. entlang der Bahntrasse der Deutschen Bahn Netz AG geprüft.

Gegen die Festsetzung einer Lärmschutzwand entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen

sprechen städtebauliche Gründe: Weder aus sozialer noch aus stadtgestalterischer Sicht kann eine „Einmauerung“ eines neu geplanten Stadtquartiers innerhalb des Kernstadtgebiets befürwortet werden. Die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Bahntrasse der Eisenbahnstrecken Nr. 6292, 6300, 6301 und 6302 der Deutschen Bahn Netz AG scheiterte am Widerstand des Baulastträgers u.a. wegen der erforderlichen Pflege und Unterhaltungsmaßnahmen an einer solchen Lärmschutzwand auf dem Grundstück der Deutschen Bahn AG.

Da aus genannten Gründen somit keine aktiven Schallschutzmaßnahmen möglich sind, wurden im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung Vorschläge für Festsetzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes formuliert.

Aus schalltechnischer Sicht wurde vorgeschlagen,

- die äußere Bebauung parallel zu den Erschließungsstraßen (Geschwister-Scholl-Straße und Am Alten Nordhäuser Bahnhof) auszurichten und
- weitgehend als „geschlossene Bebauung“ zu planen,
- damit der Schalleintrag im Quartiersinneren reduziert und „Ruheseiten“ ausgebildet werden, an denen insbesondere zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) angeordnet werden können.
- Eine solche Gebäudeanordnung hat auch Vorteile für die östlich und nördlich angrenzenden Gebiete in etwas größerer Entfernung, für die bislang freie Schallausbreitung von der Verkehrsgeräuschquelle vorherrscht.

Es wird in der schalltechnischen Untersuchung darauf hingewiesen, dass die straßenseitigen Fassaden der neuen Gebäude eine besonders hohe Verkehrsgeräuschbelastung aufweisen werden, weshalb dann - den Ausführungen des Beiblattes 1 zu DIN 18005 folgend - geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu treffen sind. Diese Ausgleichsmaßnahmen wurden in Form von Vorschlägen zu Festsetzungen für einen weitestgehend geschlossenen Gebäuderiegel entlang der Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof und besonderer Grundrissorientierung im Wohnungsbau unterbreitet. Damit soll gesichert werden, dass die Bewohner ausreichend Freiräume im lärmabgeschirmten Innenhof der Wohnbebauung nutzen können und die zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume zum ruhigen Innenhof ausgerichtet sind. Sollte das im Einzelfall nicht möglich sein, werden Vorschläge für Festsetzungen zur Planung von passiven Schutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen in Verbindung mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung formuliert.

Mit der Festsetzung der Vorschläge aus der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ist gesichert, dass die o.g. Obergrenze gemäß aktueller Rechtsprechung von nachts 60-65 dB(A) unterschritten wird.

Sportlärm

Die Wohngebäude im Norden des Plangebiets werden durch die Nutzung der angrenzenden Freizeiteinrichtungen Bolzplatz und Skateranlage zur Tagzeit von Sportlärm beeinträchtigt.

Nördlich der Geltungsbereichsgrenze befindet sich der Jugendclub „Domizil“, an den westlich ein Bolzplatz angrenzt. Die Entfernung des Bolzplatzes zu den geplanten Wohnnutzungen des Bebauungsplanes KRV684 „Alter Posthof“ beträgt ca. 20 m.

Weiterhin befindet sich nördlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 100 m eine Skateranlage mit diversen Streckenteilen.

Für die Geräuschimmissionsprognose von Bolzplätzen wird als Schallquelle von Fußballspielen mit lautstarker Kommunikation (Kinderschreien) ausgegangen. Für die Geräuschimmissionsprognose der von Skateranlagen verursachten Geräuschimmission wird jede einzelne bestehen-

de Skateeinrichtung für die Dauer seiner Nutzung den Berechnungen zu Grunde gelegt.

Der Abstand der Wohngebäude zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze beträgt zwischen 13 und 16 m. Hier ist ein Fuß- und Radweg zur Erschließung des Wohngebäudes und zur Durchwegung für die Allgemeinheit sowie ein Anpflanzfläche festgesetzt. Eine räumliche Trennung der geplanten Wohnbaunutzung von den Freizeitsportanlagen durch ein noch größeres Abrücken von diesen Lärmquellen wurde in Abwägung des nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB zu beachtenden Belangs, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, sowie des Belangs, entsprechend des angespannten Wohnungsmarktes der Landeshauptstadt Erfurt Flächen effektiv mit neuen Wohnungen zu bebauen, verworfen.

Durch die benannten Lärmquellen nördlich der Wohnbebauung würden verursachen nur am Tag Überschreitungen der Immissionsrichtwerte, da die Freizeitsportanlagen nachts nicht genutzt werden.

Aufgrund der Ergebnisse der Untersuchung sind Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt.

Im betroffenen Bereich ist die Bebauung in Form von zwei geschlossenen Gebäuderiegeln, die lärmabschirmend wirken, festgesetzt. In den Nordfassaden dieser Baufelder (E, F, G, I und J) sind aufgrund der oben beschriebenen Lärmeinwirkungen nur Fenster von Räumen ohne jeden Schutzanspruch und von nachts zum Schlafen genutzten Räumen zulässig. Durch diese Festsetzungen wird gesichert, dass die zur Tagzeit schutzbedürftigen Räume nach Süden anzuordnen sind und die Bewohner ausreichend Freiräume im lärmabgeschirmten Innenhof der Wohnbebauung nutzen können. Eine alternative Konfliktlösung durch geeignete bauliche Lärmschutzmaßnahmen soll auch im Hinblick auf ein geändertes Vorhaben nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Die Forderung aus der ursprünglichen Schallimmissionsprognose Nr. 12716/28/ (vom 24.02.2017), nach der die Grundrisse der Wohnungen in der nördlichsten Bebauungsreihe so festzulegen sind, dass an den nördlichen Fassaden ausschließlich Räume ohne jeden Schutzanspruch (Bäder, WC, Treppenhäuser) angeordnet werden sollten, wird mit dem vorliegenden Vorhabenkonzept, das darum eine offene Laubengangerschließung vorsieht, erfüllt. Darüber hinaus sind die am Tag schutzbedürftigen Räume, wie Wohn- und Kinderzimmer, funktional besser auf der Südseite des Gebäudes eingeordnet.

Durch die textliche Festsetzung 10.5 wird gewährleistet, dass Wohnungen mit einer zu den Freizeitsporteinrichtungen gerichteten Nordfassade an selbiger nur Fenster von Räumen ohne jeden Schutzanspruch (Küchen, Bäder, Treppenhäuser) haben dürfen.

Schallschutzkonzept im vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Maßnahmenkonzept

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die schallschutztechnischen Belange im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beurteilt, notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz ermittelt und die Beurteilungsgrundlagen für die schalltechnische Planung abgeleitet. Das Gutachten schlägt die erforderlichen Festsetzungen zur Konfliktbewältigung vor.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 10.1. und 10.2.

Im Ergebnis des Gutachtens ist eine Entwicklung des KRV684 „Alter Posthof“ unter den getroffenen Festsetzungen zu den Schalldämmmaßen der Außenbauteile möglich.

Auf Grund der im Schallgutachten beschriebenen Immissionsbelastungen werden im Plangebiet insgesamt erhöhte Anforderungen an das resultierende bewertete Schalldämm-Maß von Außenbauteilen gestellt. Dies betrifft insbesondere die Gebäude an der Geschwister-Scholl-Straße, der Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof sowie der nördlichen Gebäudezeile.

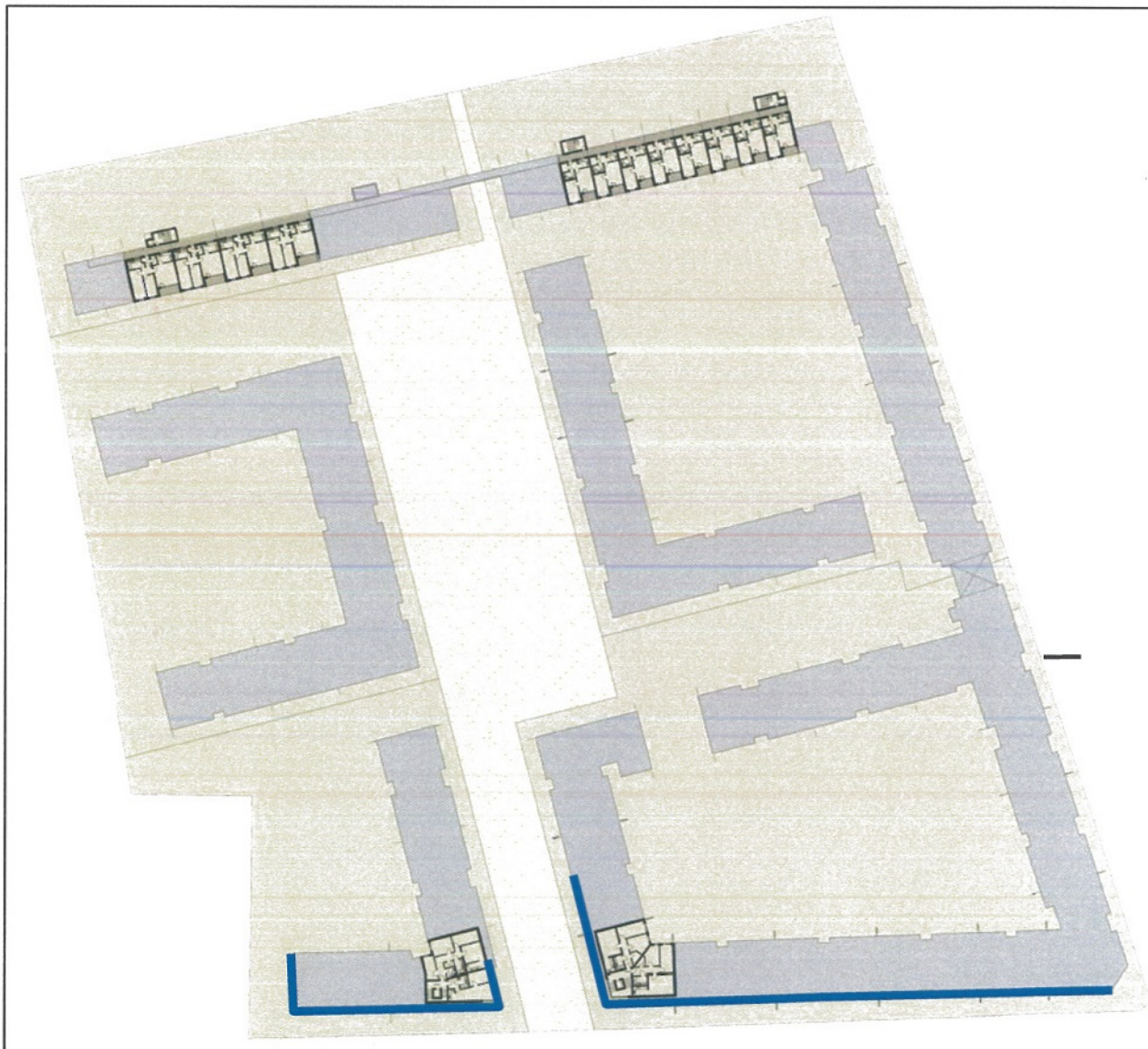
In der Planzeichnung werden zwischen den Punkten A und B der Lärmpegelbereich IV festgesetzt. Alle übrigen Fassaden werden dem Lärmpegelbereich III zugeordnet.



Quelle: Schallimmissionsprognose Nr. 22217, Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster & Wolgast, Chemnitz, 19.12.2017

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 10.3. bis 10.5.

Mit diesen Festsetzungen werden die Anforderungen an die Grundrisslösungen der Wohnungen definiert.



**

ANLAGE 2/3: Lageplan der geplanten Bebauung im B-Plan-Gebiet KRV684 „Alter Posthof“ der Stadt Erfurt mit der Darstellung der zukünftig - im lärmsanierten Zustand gemäß Punkt 6 - von einer Überschreitung des gültigen Immissionsrichtwertes „Nacht“ gemäß Nummer 6.1 e) der TA Lärm betroffenen Fassadenbereiche - siehe blaue Markierungen -

Quelle: Schallimmissionsprognose Nr. 22217, Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster & Wolgast, Chemnitz, 14.05.2018

Textliche Festsetzungen Nr. 10.6. und 10.7.

Im Ergebnis des Gutachtens ist eine Entwicklung des KRV684 „Alter Posthof“ unter den getroffenen Festsetzungen zu den Schalldämm-Maßnahmen der Ausführung der Tiefgaranzufahrten möglich.

Des Weiteren werden technische Anforderungen an die Zufahrt zur Tiefgarage festgesetzt, um die Geräuschentwicklung zu minimieren.

› Vgl. hierzu Schallimmissionsprognose als Anlage der Begründung

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

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 11.1., 11.2., 11.11. bis 11.13.

Die Festsetzungen dienen der präzisen Regelung der nach Begrünungs- und Baumschutzsatzung erforderlichen Bepflanzungen zu Gunsten des Freiraumkonzeptes des Vorhabens „Alter Posthof“ und der Begrünung des Wohnumfeldes. Für Feuerwehruzufahrten sind Unterbrechungen und Befestigungen mit Rasengittersteinen zulässig.

Die Festsetzungen der Bepflanzung entlang der nördlichen und westlichen Grenzen des Plangebiets sowie zur Einbindung der vorhandenen Grünstrukturen dienen der Begrünung der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen, der Verbesserung des Ortsbildes und des Mikroklima.

Der Schutzabstand zu vorhandenen Leitungen ist beachtet.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 11.3. und 11.4.

Die Festsetzungen dienen der Gestaltung der Vorgartenflächen im Inneren des Quartiers.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 11.5.

Mit diesen Festsetzungen sollen zusätzlich zur Vorgartengestaltung die Baumpflanzungen zur Betonung der Nord-Süd-Querung des Quartiers sowie der Zuwegungen der grünen Quartiersmitte gesichert werden.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 11.6.

Diese Festsetzung dient der Gestaltung der Vorgärten zum öffentlichen Straßenraum der Geschwister-Scholl-Straße sowie der Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 11.7. und 11.8.

Mit diesen Festsetzungen soll die Gestaltung der nördlichen Ost-West-Querung nördlich der Baufelder E bis J sowie des direkten Wohnumfeldes südlich der Baufelder E bis G, die nicht direkt an einer der Innenhöfe liegen, gesichert werden.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 11.9.

Es ist vorgesehen, die vier Innenhöfe unterschiedlich mit Leitbaumarten als Birken-, Linden-, Erlen- und Akazienhof als hochwertige Aufenthalts- und Spielflächen für die umgebenden Wohngebäude zu gestalten. Mit diesen Festsetzungen soll die individuelle Ausprägung der Innenhöfe gesichert werden.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 11.10.

Diese Festsetzung dient der Gestaltung des öffentlichen Straßenraums der Geschwister-Scholl-Straße sowie der Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof.

2.13 Energetik

Die Festsetzungen zum Städtebau des Vorhabens „Alter Posthof“ ermöglichen

- eine hohe Energieeffizienz (Vermeidung hohen Energieverbrauches) und passive Sonnenenergienutzung (für Solargewinne der Gebäude), die durch die Ausführungen der Gebäude und Grundrisse fortzusetzen ist
- mehrgeschossige nach Süden und Westen ausgerichtete Gebäude, die sich in die städtebaulichen Setzungen des Großquartiers einordnen

Gemäß Satzung erfolgt der Anschluss an die Fernwärme.

Anlagen erneuerbarer Energien sind regelmäßig zulässig. Für Neubauten greift regelmäßig die Energieeinsparverordnung (EnEV), diese schreibt bautechnische Standards zum effizienten Betriebsenergiebedarf von Gebäuden vor. Dabei sind die Dächer nicht für die aktive Sonnenenergie nutzbar, da das im Plangebiet anfallende Regenwasser im Plangebiet aufgefangen und versickert werden muss. Die Gründächer dienen dabei dem gedrosselten Abfluss in die Versickerungsanlagen.

3. Begründung der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Die nachfolgenden Festsetzungen sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die ausschließlich Anforderungen an die Gestaltung formulieren.

Die Architektursprache des Vorhabens „Alter Posthof“ soll zur Entwicklung eines eigenständigen Gebietscharakters beitragen. Dem entsprechend wurden gestalterische Festsetzungen hinsichtlich der Fassadenfarben und -materialien, der Werbeanlagen sowie der nicht überbauten Grundstücksflächen getroffen.

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zeichnerische Festsetzung Teil A2 und textliche Festsetzung 12.1:

Ein Auszug aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist in Form aller Straßen- und teilweise Innenhofansichten sowie eines Leitdetails der Ostfassade Am Alten Nordhäuser Bahnhof auf der Planzeichnung festgesetzt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist ebenfalls Teil der Satzung und des Durchführungsvertrages, so dass die Umsetzung der Festsetzung konkretisiert und rechtlich gesichert ist.

Die Festsetzungen dienen der Umsetzung des Vorhabens mit dem Ziel, die im Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt diskutierten und abgestimmten Gestaltungsprinzipien einer einheitlichen Architektursprache des Wohngebiets sowie die Freiraumqualitäten der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zu sichern.

Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Ansichten sind ausnahmsweise zulässig, sofern die gestalterischen Grundzüge der Planung nicht verletzt werden. Damit sollen gestalterische Spielräume bei der Umsetzung des Vorhabens eröffnet werden, ohne dass eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich wird.

3.2 Fassadengestaltung

Textliche Festsetzungen 13.1. bis 13.5.:

Das Planungsinstrument vorhabenbezogener Bebauungsplan ermöglicht gestalterische Festsetzungen, die über das übliche Maß der gestalterischen Festsetzungen hinausgehen und die im Vollzug der Planung von der Bauaufsicht eingefordert werden.

Die Festsetzungen dienen der Gestaltung des Stadtbildes sowie der Einordnung der Gebäude in das städtebauliche Umfeld. Die Gestaltung der baulichen Anlagen und Grundstücksfreiflächen werden entsprechend der Ziele des Vorhaben- und Erschließungsplanes festgesetzt. Ziel der Planung ist mit angemessener Architektursprache ein in sich abgestimmtes, qualitätsvolles Gesamterscheinungsbild zu erreichen. Die homogene Gesamtwirkung des Bauvorhabens wird mit Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung sowie zu Materialien und deren Farbgebung erreicht.

Mit den Festsetzungen zur Gliederung der Fassaden mit klar definierten Bereichen in Klinkerriemchen und Putzfassaden sowie den Vorgaben für die Farbgestaltung der Klinkerriemchen, des Putzes, der Absturzsicherungen, Fenster, Fensterbänke und der Rollläden soll ein Ansatz zur Identitätsfindung in diesem neuen Wohngebiet gegeben werden. Der Sichtschutz an den Absturzsicherungen der Loggien und Balkone soll durch satiniertes Glas oder einem gleichwertigem Material in Verbindung mit dem Metallstabgeländer ausgeführt werden. Markisen und Sichtschutzelemente an den Absturzsicherungen sind deshalb nicht erforderlich und sollen auch nachträglich nicht ergänzt werden.

Die Tiefgaragenzufahrten von der Geschwister-Scholl-Straße bzw. der Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof sind mit blickdichten Metallgittertoren abzuschließen, um zum öffentlichen Straßenraum hin einen räumlichen Abschluss zu gewährleisten.

3.3 Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen

Textliche Festsetzung 14.1 bis 14.3.:

Das Vorhaben „Alter Posthof“ sieht die Realisierung von ca. 440 Wohnungen in einem Allgemeinen Wohngebiet vor. Es gibt Berufe, die auch in Räumen von Wohngebäuden ausgeübt werden dürfen, wie z.B. freie Berufe. Aus diesem Grund kann es zu einem berechtigten Interesse nach einer angemessenen Werbeanlage kommen.

Die Gestaltung der Werbeanlagen soll sich in die Gestaltung der jeweiligen Hausfassade einordnen und sich in ihrer Größe deutlich unterordnen. Um die Störwirkung von Werbeanlagen auf umgebende Wohnnutzungen zu minimieren, wurden nur nicht selbst leuchtende Werbetafeln zugelassen.

3.4 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Einfriedungen

Textliche Festsetzung 15.1. bis 15.5.:

Die getroffenen Festsetzungen erfolgen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen und setzen das Gestaltungskonzept mit dem Ziel einer einheitlichen harmonischen Gestaltung der Freianlagen um. Sie dienen der Sicherung des Quartierscharakters im Bereich der Freiflächengestaltung in der Äußeren Oststadt sowie der mit dieser Planung vorbereiteten Durchgängigkeit in Nord-Süd- bzw.- Ost-West-Richtung.

Die Gestaltung der Oberflächenbefestigung ist Bestandteil des Vorhabenkonzepts. Die getroffenen Festsetzungen zu öffentlichen und privaten Verkehrs- und Freiflächen sichern das gestalterisch abgestimmte Erscheinungsbild.

Die Gestaltung von Einfriedungen prägt das Ortsbild an den Grenzen öffentlicher und privater Flächen. Daher soll ein ganzheitliches Erscheinungsbild für Einfriedungen sichergestellt werden.

3.5 Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sowie der Abstellmöglichkeiten für Fahrräder

Textliche Festsetzung 16.1. und 16.3.:

Die festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter befinden sich direkt an der Geschwister-Scholl-Straße, südlich des öffentlichen Quartiersplatzes, direkt neben dem öffentlichen Fuß-/Radweg im Norden und nördlich des Erlenhofs am festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL4, welches auch der Erschließung der nördlich angrenzenden Gebäudezeile dient.

Ungeordnete Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter stören erheblich das Stadtbild und sind deshalb zugunsten des Gesamterscheinungsbildes in die Gebäude zu integrieren bzw. einheitlich zu gestalten. Die Gestaltung der Müllhäuschen beeinflusst neben dem Wohnumfeld maßgeblich die Qualität der zentralen öffentlichen grünen Mitte, die Gestaltung der Müllboxen die Qualität der Hauseingangsbereiche.

Mit diesen Festsetzungen soll gesichert werden, dass die genannten Nebenanlagen einheitlich gestaltet werden und nicht das Straßen- und Ortsbild negativ beeinflussen. Den angrenzenden Bereichen wird eine angemessene Freiraumqualität gewährt und Störungen der Raum- und Nutzungsstruktur vermieden.

3.6 Herstellung von Stellplätzen

Textliche Festsetzung 17.1.:

Die Festsetzung der Stellplatzbeschränkung liegt im Rahmen der Bandbreite der Anlage zu Nr. 49.1.7 der VollzBek-ThürBO. Sie ist nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange aus folgenden Gründen angemessen: die innerstädtische Lage und besondere örtliche Verkehrsverhältnisse, die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV, die gute Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad. Zur Minimierung der Belastung des Quartiers durch ruhenden Verkehr sowie in Anbetracht der guten ÖPNV Anbindung des Grundstücks wird somit die Herstellung von Stellplätzen entsprechend des Vorhabenkonzeptes eingeschränkt.

Für die Wohnungen in den Gebäuden, die an die Bestandsgebäude in der Gründerzeit anschließen, sind 1,2 Stellplätze pro Wohnung herzustellen, um den Parkdruck im Bestand nicht zu erhöhen. Für die übrigen Wohnungen sollen 1,0 Stellplätze pro Wohnung hergestellt werden. Es werden insgesamt 467 Stellplätze für PKW hergestellt, die auf 3 Tiefgaragen verteilt werden. Zur Kompensation werden zugeordnet zu den jeweiligen Hauseingängen 754 Fahrradstellplätze in den Kellergeschossen eingeordnet, die von der Tiefgarage aus zugänglich sind.

Weiterhin werden für Besucher durch den Vorhabenträger im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen für das Vorhaben 33 Stellplätze längs der Geschwister-Scholl-Straße sowie der Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof im Bereich der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche hergestellt.

4. 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.

1. 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. Im 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.

2. Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Die Hinweise zu auffälligem Bodenaushub und zu Bodenverunreinigungen sind in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu beachten.

3. Einsichtnahme von Vorschriften

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. 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.

5. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Artenschutz

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

Die Ausweisung der Vermeidungsmaßnahmen für den Artenschutz, die Ersatzquartiere für Fledermäuse, das Abfangen ggf. vorhandener Zauneidechsen, die Nisthilfen für Höhlen und Halbhöhlenbrüter und die Umpflanzung schutzwürdiger Pflanzen dienen gemäß Artenschutzgutachten der Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist im Durchführungsvertrag zu vereinbaren.

5. Erschließung des Plangebiets

Das Plangebiet ist verkehrlich und mit den erforderlichen technischen Medien erschließbar.

5.1 Verkehrserschließung

Das Vorhaben „Alter Posthof“ wird über die vorhandenen umgebenden Straßen Am Alten Nordhäuser Bahnhof und Geschwister-Scholl-Straße sowie fußläufig über die festgesetzte Mischverkehrsfläche mit Anbindung an die Geschwister-Scholl-Straße erschlossen.

Entlang der Geschwister-Scholl-Straße sowie der Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof werden

innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche neue Gehwege mit Breiten von 2,50 m geplant und zwischen den festgesetzten Baumstandorten Stellplätze für Besucher vorgesehen. Die ÖPNV-Anbindung des Quartiers ist wie bereits dargestellt derzeit über mehrere Haltestellen in fußläufiger Entfernung im Umfeld gewährleistet.

Ziel des städtebaulichen Rahmenkonzeptes ist, in der Äußeren Oststadt eine attraktive Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr zu erreichen. Hierfür sieht das Rahmenkonzept mittel- bis langfristig auch die Möglichkeit der Einrichtung einer Stadtbahnlinie durch das Gebiet vor, für deren Verlauf im nördlichen Teil die in ihrer Lage modifizierte Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof vorgesehen ist. Die Stadtbahntrasse stellt eine Option zur ÖPNV-Erschließung der Äußeren Oststadt dar. Zunächst erfolgt die Erschließung über den Busverkehr.

Wichtigster Knotenpunkt für den ÖPNV in der Äußeren Oststadt wird in Zukunft der Verknüpfungspunkt Leipziger Straße. An der Schnittstelle der Stadtbahn-Linie 2 und der Bahnstrecke Erfurt–Nordhausen ist die Einrichtung eines Eisenbahn-Haltepunktes Leipziger Straße vorgesehen. Dieser gewährleistet die Anbindung der gesamten Krämpfervorstadt an die Angebote des Regionalverkehrs der Eisenbahnen.

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets wird an der westlichen Fahrbahnkante der Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof die Einordnung einer barrierefreien Bushaltestelle vorgesehen.

Kfz-Stellplätze des Vorhabens „Alter Posthof“ befinden sich innerhalb von Tiefgaragen, deren Ein- und Ausfahrten an den festgesetzten Straßenverkehrsflächen der Geschwister-Scholl-Straße und der Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof liegen.

5.2 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in der Geschwister-Scholl-Straße und der Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof. Dort liegen Anschlusspunkte für die Versorgung des Gebietes mit Strom und Abwasser an. Der Trinkwasseranschluss muss in der Geschwister-Scholl-Straße aus dem Bereich der Kreuzung mit der Halleschen Straße herangeführt werden.

Im Plangebiet sollen die Ver- und Entsorgungsleitung im Bereich der festgesetzten Mischverkehrsfläche, der Fläche für den Fuß-/Radweg sowie in den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen geführt werden. Die vorhandenen Leitungen auf dem Vorhabengrundstück, die weiterhin zur Versorgung benötigt werden, werden mit Ausnahme der Leitung an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze in die Straßenverkehrsflächen verlegt.

Das Plangebiet befindet sich im Fernwärmesetzungsgebiet. Es besteht damit grundsätzlich Anschluss- und Benutzungszwang der Fernwärme. Die Fernwärme wird von Norden aus in das Plangebiet geführt.

Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Das anfallende Regenwasser ist vollständig über Versickerungsanlagen im Plangebiet zu versickern. Die Entwässerung in einen öffentlichen Regenwasserkanal ist nicht möglich.

6. Flächenbilanz

Größe des Plangebiets	45.943 m ²		
Baugebiet WA1		14.778 m ²	
Baugebiet WA2		22.941 m ²	
Summe			37.719 m ²
davon			
überbaubare Grundstücksfläche	13.589 m ²		
Flächen für Nebenanlagen (Tiefgarage, Stellplätze für Müll, Stellplätze für Müll zur Übergabe an die Müllabfuhr, Stellplätze für Fahrräder)	12.080 m ²		
Öffentliche Straßenverkehrsfläche			3.926 m ²
Öffentliche Mischverkehrsfläche			1.711 m ²
Öffentlicher Rad-/Fußweg			184 m ²
Öffentliche Grünfläche			2.403 m ²

7. Folgekosten für die Gemeinde

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens im Plangebiet. Die Planungs- und Erschließungskosten der Planung und Herstellung trägt der Vorhabenträger.

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen, wie öffentliche Verkehrs- und Grünflächen etc. mit Folgekosten für die Stadt Erfurt verbunden. Es entstehen der Stadt hierfür ausschließlich Unterhaltungskosten durch die Realisierung der Planung.

öffentliche Anlage	Nettobetrag (Schätzwert)
Straßenverkehrsflächen (Geltungsbereich bis jeweils Mitte Geschwister-Scholl-Straße bzw. Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof) (ca. 3.926 m ² x 1,10 €/m ² /a)	ca. 4.318,60 € pro Jahr
Mischverkehrsflächen (ca. 1.711 m ² 1,10 €/m ² /a)	ca. 1.882,10 € pro Jahr
Fuß-/Radweg (ca. 184 m ² x 1,10 €/m ² /a)	ca. 202,40 € pro Jahr
Öffentliche Grünfläche – Grünanlage mit Spielplatz (ca. 2.403 m ² x 5 €/m ² /a) Platzbäume ohne Anpflanzpflege (20 Bäume x 65,00€/Stück/a)	ca. 12.015,00 € pro Jahr ca. 1.300,00 € pro Jahr
Beleuchtung (ca. 28 Leuchten je 75 Watt x 110€/a für Energie und Wartung)	ca. 3.080 € pro Jahr
Straßenbäume mit Unterpflanzung ohne Anpflanzpflege (24 Bäume x 65,00€/Stück/a)	ca. 1.560,00 € pro Jahr
Jährliche Folgekosten gesamt netto:	ca. 24.358,10 € pro Jahr

8. Anlagen

- 8.1 Umweltbericht, 25.05.2018
- 8.2 Grünordnungsplan, 15.01.2018
- 8.3 Faunistische Bestandserfassung (Fledermäuse, Vögel, Reptilien), Dezember 2016
- 8.4 Baumbestandskartierung, 01.03.2016
- 8.5 Schallimmissionsprognose Nr. 22217, 19.12.2017, Nr. 22217-2 vom 14.05.2018