

# **Bebauungsplan ALT698 "Einkaufszentrum Anger 7"**

## **Zusammenfassende Erklärung**

Die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen wurden nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Das Abwägungsergebnis zur Berücksichtigung der Umweltbelange sowie der sonstigen relevanten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde durch den Stadtrat bestätigt.

## **Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Stadt Erfurt verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ALT698 "Einkaufszentrum Anger 7" das Ziel, in einem zentrenrelevanten Bereich zwischen der Reglerkirche auf der Südwestseite, der Bebauung der Bahnhofstraße auf der Westseite, des Angers auf der Nordseite und der Trommsdorffstraße auf der Ostseite, ein Einkaufszentrum mit ca. 4000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, des Weiteren, Räume für freie Berufe, Büroflächen, Wohnungen und Einrichtungen der Tagespflege für ältere Menschen zu errichten.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT698 „Einkaufszentrum Anger 7“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden.

Durch das Planverfahren werden die nachfolgenden Schutzgüter berührt:

### **1.1. Schutzgut Mensch und Gesundheit / Lärmschutz**

Der Geltungsbereich wurde überwiegend als Gebäudefläche, Straßenverkehrsfläche und Fläche für oberirdisch angeordnete Stellplätze genutzt. Die Flächen waren ungeordnet und nicht begrünt. Durch die ursprüngliche Nutzung gingen Störungen auf die angrenzende Bebauung, die in den oberen Etagen als Wohnbebauung genutzt wird, aus.

Grünflächen waren nur kleinflächig im Bereich des Flurstückes 139/4 (ehemalige Hirschlache) vorhanden. Der Geltungsbereich war für die Erholungsnutzung nicht geeignet.

Durch die Umsetzung des Begrünungs- und Erschließungskonzeptes wird die Fläche aufgewertet. Aufwertung und Verbesserung der Erlebbarkeit der Flächen.

Ausweisung folgender Schallschutzmaßnahmen:

- Einbau von Stahlgittern sowie Decken und Wandabsorbern an den beiden Lüftungsöffnungen der Tiefgarage.
- Einbau von Absorbern an den Decken und Wänden der Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt.
- Schalldämpfer an der Kühltechnik

Damit ist sichergestellt, dass durch den Verkehr und die Anlagengeräusche keine unzumutbaren Geräusch-belästigungen hervorgerufen werden.

### **1.2. Schutzgut Tiere Pflanzen biologische Vielfalt**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Stadtkern von Erfurt und ist zum Großteil versiegelt. Nur wenige Splitterflächen, meist unter 10m<sup>2</sup> Flächengröße, sind mit verwilderten Ziergehölzen oder Ruderalgewächsen bestanden. Zwei Einzelbäume befinden sich im Geltungsbereich. Ein Baum an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches und ein Baum im Bereich des Klostersgartens. Nur hier wird auch ein größerer nicht versiegelter, jedoch wassergebundener Bereich angeschnitten. Bis auf diesen Bereich ist der Geltungsbereich von der umliegenden Bebauung begrenzt.

Artenschutz:

Es gab keine Nachweise von Fledermäusen in den zum Abriß vorgesehenen Gebäuden, auch keine Hinweise auf frühere Quartiernutzung. Nur rückwärtig an der östlichen Mauer des abzureißenden Gebäudes befinden sich vier genutzte Fledermaus-Flachkästen. Fledermausquartiere in den benachbarten Gehölzen sind nicht vorhanden, da geeignete und entsprechend dimensionierte Gehölze mit Höhlen oder Spalten fehlen.

Es konnten 16 Vogelarten im Gebiet nachgewiesen werden, darunter die Brutvogelarten Hausrotschwanz, Haussperling und Straßentaube. Bei den Brutvogelarten handelt es sich durchweg um Arten, welche im Stadtgebiet Erfurt weit verbreitete und derzeit nicht bestandsbedroht sind. Nach Abschluss der Bebauung incl. der vorgesehenen umfangreichen Dachbegrünung ist mit einem vergleichbaren Brutvogelbestand zu rechnen. Vorkommen sonstiger streng geschützter Tier- und Pflanzenarten können sicher ausgeschlossen werden.

Die vier vorhandenen Fledermauskästen werden umgehängt und vier neue Fledermausquartiere werden im Gebiet geschaffen zur Schaffung von Ersatzlebensräumen für die potentiell zu erwartenden Fledermausvorkommen.

Durch die Anlage der ebenerdigen Grünflächen und der Dachbegrünungen werden innerstädtisch neue Lebensräume geschaffen.

Es wird eingeschätzt, dass durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen in Verbindung mit den Maßnahmen zum Fledermaus- und Vogelschutz sich das Lebensraumangebot im Geltungsbereich nicht verschlechtert wird.

Für die Außenbeleuchtung sind nur NA-Lampen, LED-Leuchten oder gleichwertige Lichtquellen, die den Falleneffekt für Nachtinsekten minimieren, zulässig.

### 1.3. Schutzgut Klima/ Luft

Entsprechend der Arbeitskarte Klima des Flächennutzungsplans Erfurt befindet sich der Geltungsbereich in einem klimatischen Sanierungsgebiet. Die Fläche ist derzeit fast vollständig versiegelt. Die Fläche weist eine mäßig bis hohe Überwärmung auf und hat damit negative Bedeutung insbesondere für das Mikroklima.

Als kleinklimatisch wirksame Elemente sind nur die beiden vorhandenen Einzelbäume zu nennen. Diese können durch Transpiration und Abschattung die Lufttemperatur vermindern.

Die vorgesehene Dachbegrünung wird die Grünfläche innerhalb des Geltungsbereiches um ein vielfaches vergrößern und damit die negativen klimatischen Effekte der vorhandenen Versiegelung innerhalb von Flächen von mäßiger bis hoher Überwärmung mindern.

Durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen (Baum- und Strauchpflanzungen) werden die negativen Auswirkungen des Entfalles der beiden Einzelbäume kompensiert.

Die Verwendung luftverunreinigender Stoffe wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans beschränkt (Verbot zur Verwendung flüssiger und fester Brennstoffe).

#### 1.4. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich sind keine Kulturdenkmale vorhanden. Die angrenzende Bebauung entlang der Bahnhofstraße und des Angers sind jeweils als bauliche Gesamtanlagen ausgewiesen und bilden ein Denkmalensemble.

Auf Grund der Lage des Geltungsbereiches im Altsiedlungsgebiet von Erfurt / in einem archäologischen Relevanzgebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen.

#### 1.5. Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet selbst kommen keine Fließ- und Oberflächengewässer vor.

Die ehemals vorhandene Hirschlache (künstlicher Mühlgraben) ist seit Jahrzehnten verrohrt und führt, da oberhalb gelegen Abschnitte verfüllt wurden, kein Wasser.

Durch die Anlage der ebenerdigen Grünflächen werden anfallenden Niederschlagswasser zurück gehalten bzw. können versickern.

Durch die Anlage der Dachbegrünung erfolgt eine Reduzierung bzw. Verzögerung des Regenwasserabflusses

Daher ist von einer Verbesserung bezüglich der Drosselung des Niederschlagsabflusses aus zu gehen.

#### 1.6. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich befindet sich im Innenbereich des zentralen innerstädtischen Quartiers zwischen der Reglerkirche auf der Südwestseite, der Bebauung der Bahnhofstraße auf der Westseite, des Angers auf der Nordseite und der Trommsdorffstraße auf der Ostseite. Der derzeit unstrukturierte Bereich wird von Verkehrsflächen, Stellflächen und den Rückfronten der ihn umgebenden Gebäude geprägt.

Einsehbar ist dieser Bereich von den vorab genannten Rückfronten der Gebäude und der Reglermauer her.

Insbesondere die ungeordnete Parkplatzsituation in Verbindung mit einer fehlenden Eingrünung der Flächen wirkte störend auf das Ortsbild und weist keine Erholungsnutzung auf. Weiträumige Sichtbeziehungen zum Geltungsbereich sind nicht gegeben.

Mit den baulichen Beschränkungen, der ebenerdige Anlage von Grünflächen mit Bäumen, niedrigen bis mittelhohen Sträuchern, Stauden, Sommerblumen und Frühjahrsblühern und die intensive Dachbegrünung, sowie eine extensive Dachbegrünung wird eine Integration in das Stadtbild am Standort sichergestellt.

#### Fazit:

Im Geltungsbereich hat die beabsichtigte Bebauung Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere durch die Versiegelung, den Gehölzentfall und den Abriss des vorhandenen ehemaligen Lagerhauses. Aufgrund des vorhandenen hohen Versiegelungsgrades in Verbindung mit der intensiven Vornutzung der Flächen, der Optimierung der Planung und der vorgesehenen Begrünungs- und Artenschutzmaßnahmen ist jedoch von einer Verbesserung der Situation bezüglich der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Wasser, Klima, Luft und Landschaftsbild auszugehen. Die Vorbelastung des Schutzgutes Boden bleibt auf Grund

des weiterhin hohen Versiegelungsgrades des Bodens erhalten. Das Schutzgut Mensch (Mensch / Gesundheit / Bevölkerung) profitiert von der Verbesserung der oben genannten Schutzgüter. Kultur- und Sachgüter werden auf Grund der räumlichen Begrenzung der Baumaßnahme und der Vorbelastungen nicht negativ beeinträchtigt.

## **2. Begründung der Auswahl der Planung aus den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT698 „Einkaufszentrum Anger 7“ sieht die bauliche Entwicklung mit zentrenrelevanten Nutzungen auf einem nachzunutzenden, bereits integrierten, verkehrlich und technisch infrastrukturell erschlossenen Standort im Stadtzentrum vor. Er setzt das grundsätzliche Ziel der städtebaulichen Neuordnung dieser Fläche um.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan vermeidet damit die mögliche Alternative der Erschließung und Aufsiedlung neuer Flächen außerhalb der Kernstadt mit ihren negativen Folgen.

Da der Vorhabenträger im Besitz der Flächen im Geltungsbereich ist, scheidet andere Flächen im Stadtgebiet aus.

Alternativen in Bezug auf die Lage der Bebauung, auf Befestigungsarten und die Eingrünung des Gebietes wurden untersucht. Im Ergebnis der Untersuchung wurden alle Gebäudedächer mit einer Dachbegrünung versehen und der Durchgrünungsgrad des Geltungsbereiches erhöht und entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

### **Fazit:**

Im Ergebnis ist festzustellen, dass aus o.g. Gründen Standortalternativen ausscheiden.

Auf Grund der hohen Vorbelastungen im Geltungsbereich, der vorgesehenen Maßnahmen zur Optimierung der Planung (z.B. Schallschutzmaßnahmen) und der vorgesehenen Begrünungs- und Artenschutzmaßnahmen ist jedoch von einer Verbesserung der Situation bezüglich der Schutzgüter Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild auszugehen. Diese Verbesserungen bedingen Verbesserungen für das Schutzgut Mensch (Mensch / Gesundheit / Bevölkerung). Die Vorbelastung des Schutzgutes Boden bleibt auf Grund des weiterhin hohen Versiegelungsgrades des Bodens erhalten. Kultur- und Sachgüter werden auf Grund der räumlichen Begrenzung der Baumaßnahme und der Vorbelastungen nicht negativ beeinträchtigt.

Mit der Durchführung der Baumaßnahme, der vorgesehenen Schallschutz-, Begrünungs- und Artenschutzmaßnahmen werden die durch das Bauvorhaben verursachten Eingriffe ausgeglichen sein und Verbesserungen bezüglich der Schutzgüter Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild im Geltungsbereich erreicht werden. Es verbleiben keine neuen erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen.

Der Stadtrat hat sich mit seinen Beschlüssen dieser Bewertung angeschlossen.